

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

NORMATIVA

Text refós

**NORMATIVA ACTUALITZADA (APROVACIÓ DEFINITIVA I MODIFICACIONS POSTERIORIS.
ACTUALITZAT A DATA 18.10.2022)**

ÍNDIX

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

CAPÍTOL SEGON - L·LICÈNCIES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ O VOLUM DISCONFORME.	24
Art. 43. Edificis i instal·lacions de fora d'ordenació.....	24
Art. 44. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació..	24
Art. 45. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	25
Art. 46. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	25
CAPÍTOL TERCER - INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS	26
Art. 47. Infracció Urbanística	26
CAPÍTOL QUART - CLASSES I CONDICIONS DELS USOS	26
Art. 48. Classes d'usos.....	26
Art. 49. Definició dels usos.....	27
Art. 50. Usos provisionals.....	29
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.....	30
Art. 54. Restricció de les activitats recreatives, en àmbits que produeixen molèsties a l'habitatge.	30
CAPÍTOL SISÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT	31
Art. 55. Definició	31
Art. 56. Condicions per a les àrees d'estacionament o aparcament a l'aire lliure.	31
Art. 57. Previsió d'aparcament en les edificacions.....	31
CAPÍTOL SETÈ – ÚS DEL SUBSÒL	33
Art. 58. Regulació del subsòl.....	33
Art. 59. Interès públic del subsòl	33
Art. 60. Aprofitament urbanístic del subsòl.....	34
TÍTOL IV: DISPOSICIONS COMUNS ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	35
CAPÍTOL PRIMER - TIPUS D'ORDENACIÓ I CONDICIONS D'EDIFICACIÓ	35
Art. 61. Definició dels tipus d'ordenació	35
Art. 62. Paràmetres bàsics	35
CAPÍTOL SEGON - DEFINICIÓ DE CONCEPTES.....	36
Art. 63. Parcel·la i solar	36
Art. 64. Planta baixa	36
Art. 65. Planta soterrani.....	36
Art. 66. Planta pis, i planta àtic.....	36
Art. 67. Alçada lliure mínima entre plantes.....	37
Art. 68. Elements tècnics de les instal·lacions	37
Art. 69. Cossos sortints	37
Art. 70. Elements sortints i ràfecs de coberta.....	38
Art. 71. Patis de ventilació i il·luminació.....	39
Art. 72. Seguretat i supressió de barreres a l'accessibilitat en els edificis.....	39
CAPÍTOL TERCER - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL	39
Art. 73. Alineació d'edificació a vial (Línia de façana).....	39
Art. 74. Façana mínima	40
Art. 75. Alçada reguladora màxima (ARM) i nombre de plantes.....	40
Art. 76. Volum sota coberta	42
Art. 77. Profunditat edificable i perímetre regulador de l'edificació.....	42
Art. 78. Espai lliure interior d'illa	42
CAPÍTOL QUART - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA.....	42
Art. 79. Terreny natural.....	42

Art. 80.	Ocupació màxima de parcel·la	43
Art. 81.	Espai lliure de la parcel·la.....	43
Art. 82.	L'índex d'edificabilitat net.....	43
Art. 83.	Alçada reguladora màxima (A.R.M.) Planta baixa i planta soterrani.....	43
Art. 84.	Volum sota coberta	45
Art. 85.	Construccions auxiliars i instal·lacions esportives.....	45
Art. 86.	Adaptació topogràfica i moviments de terres	46
CAPÍTOL CINQUÈ - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA.....		46
Art. 87.	Paràmetres urbanístics.....	46
TÍTOL V: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....		47
CAPÍTOL PRIMER – RÈGIM URBANÍSTIC.....		47
Art. 88.	Disposicions comuns	47
CAPÍTOL SEGON – CLASSIFICACIÓ DEL SÒL.....		47
Art. 89.	Classificació del sòl.....	47
Art. 90.	Qualificació en zones o sistemes	47
Art. 91.	Determinacions dels polígons d'actuació i sectors de planejament.....	47
CAPÍTOL TERCER – ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI. ELS SISTEMES		48
Art. 92.	Sistemes	48
Art. 93.	Delimitació	48
Art. 94.	Règim de cessions.....	48
CAPÍTOL QUART – QUALIFICACIÓ DEL SÒL. DIVISIÓ EN ZONES		49
Art. 95.	Definició	49
TÍTOL VI: ORDENACIÓ DELS SISTEMES.....		50
CAPÍTOL PRIMER – SISTEMA COMUNICACIONS – SUBSISTEMA VIARI (Clau V)		50
Art. 96.	Sistema viari. Definició.....	50
Art. 97.	Tipus de vies i règim jurídic	50
Art. 98.	Via verda – Carril bici.....	50
Art. 99.	Redacció de plans especials per al desenvolupament del sistema viari.....	50
Art. 100.	Condicions per a l'edificació i les infraestructures de serveis en vies de la xarxa viària territorial	51
Art. 101.	Disciplina urbanística de la publicitat.....	52
Art. 102.	Sistema d'aparcaments (Clau Vap).....	52
CAPÍTOL SEGON – SISTEMA COMUNICACIONS – SUBSISTEMA FERROVIARI (Clau F)		52
Art. 103.	Sistema ferroviari. Definició i servituds.....	52
Art. 104.	Intervenció en l'edificació.....	53
CAPÍTOL TERCER – SISTEMA COMUNICACIONS – SUBSISTEMA PORTUARI (Clau P)		54
Art. 105.	Sistema portuari. Definició i regulació.	54
CAPÍTOL QUART – SISTEMA COMUNICACIONS – SERVIDUTS AERONÀUTIQUES de l' AEROPORT de GIRONA.....		54
Art. 106.	Servituds aeronàutiques.	54
CAPÍTOL CINQUÈ – SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Clau Eq).....		55
Art. 107.	Definició	55
Art. 108.	Usos permesos (públics i privats).....	55
Art. 109.	Condicions de l'edificació dels equipaments públics.....	56
Art. 110.	Condicions de l'edificació dels equipaments privats.	56
CAPÍTOL SISÈ – SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS – SUBSISTEMA SERVEIS TÈCNICS (clau St).....		57
Art. 111.	Serveis tècnics.....	57
CAPÍTOL SETÈ.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS – PARCS I JARDINS URBANS (Clau EII)		57
Art. 112.	Definició	57

Art. 113.	Ordenació i ocupació dels espais lliures.....	58
Art. 114.	Jardins urbans resultants de sistemes locals	58
CAPÍTOL VUITÈ.- SISTEMA HIDRÀULIC (Clau H)		58
Art. 115.	Sistema hidràulic - Definició	58
Art. 116.	Sistema hidràulic - Usos	58
Art. 117.	Àmbit afectat pel flux preferent del riu Tordera i la riera de Blanes.	59
Art. 118.	Limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl no urbanitzable (“suelo rural”)	59
Art. 119.	Limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl urbà (“suelo urbanizado”) ..	60
Art. 120.	Àmbit afectat per la “zona inundable”.....	61
Art. 121.	Limitacions als usos del sòl en la “zona inundable”	61
CAPÍTOL NOVÈ –SISTEMA MARÍTIM (Clau M)		62
Art. 122.	Definició.	62
Art. 123.	Condicions d'ús i d'edificació.....	63
CAPÍTOL DESÈ.- SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS (Clau D).		63
Art. 124.	Definició	63
TÍTOL VII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBÀ		65
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS		65
Art. 125.	Qualificació de sòl urbà	65
Art. 126.	Zones	65
Art. 127.	Tipus d'ordenació de l'edificació, paràmetres edificatoris de cada zona i usos permesos.	65
Art. 128.	Desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM	65
Art. 129.	Plans de millora, polígons d'actuació i cessions gratuïtes en el sòl urbà.....	66
Art. 130.	Terrenys destinats a habitatges de protecció pública (HPP), o altres d'estímul a l'habitatge assequible. Densitat aplicable i terminis de construcció	66
Art. 131.	Projectes i obres d'urbanització complementàries	66
Art. 132.	Adequació estètica i mediambiental	66
CAPÍTOL SEGON – FRONT DE MAR (Clau 1)		66
Art. 133.	Definició	66
Art. 134.	Condicions d'edificació	67
Art. 135.	Densitat màxima d'habitatges.....	67
Art. 136.	Condicions de parcel·la	68
Art. 137.	Condicions d'ús.....	68
CAPÍTOL TERCER – RECINTE EMMURALLAT (Clau 2)		68
Art. 138.	Definició	68
Art. 139.	Condicions d'edificació	68
Art. 140.	Condicions de parcel·la	69
Art. 141.	Densitat màxima d'habitatges.....	69
Art. 142.	Condicions estètiques de les intervencions en l'edificació.....	69
Art. 143.	Condicions d'ús.....	71
CAPÍTOL QUART – RAVALS (Clau 3).....		72
Art. 144.	Definició	72
Art. 145.	Condicions d'edificació	72
Art. 146.	Condicions de parcel·la	73
Art. 147.	Densitat màxima d'habitatges.....	73
Art. 148.	Condicions estètiques de les intervencions en l'edificació.....	73
Art. 149.	Condicions estètiques en les subzones de S'Auguer i Sa Carbonera.	74
Art. 150.	Condicions d'ús.....	75
CAPÍTOL CINQUÈ – CONSERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ i dels JARDINS PRIVATS (Clau 4)		76
Art. 151.	Definició	76
Art. 152.	Condicions d'edificació	76
Art. 153.	Condicions d'ús.....	77
CAPÍTOL SISÈ – EIXAMPLE (Clau 5)		77
Art. 154.	Definició	77

Art. 155.	Condicions d'edificació	77
Art. 156.	Condicions d'edificació per a la subzona hotelera (Clau 5-H).....	79
Art. 157.	Condicions de parcel·la	79
Art. 158.	Densitat màxima d'habitatges.....	79
Art. 159.	Condicions d'ús.....	80
Art. 160.	Condicions d'ús per a la subzona hotelera (Clau 5-H).....	80
Art. 161.	Condicions d'ús per a la subzona d'habitatges de protecció pública (Clau 5-HPP)	81
CAPÍTOL SETÈ – BLOCS AÏLLATS (Clau 6).....		81
Art. 162.	Definició	81
Art. 163.	Condicions d'edificació	81
Art. 164.	Condicions d'edificació per a la Subzona Hotelera (Clau 6-H)	82
Art. 165.	Condicions de parcel·la	83
Art. 166.	Densitat màxima d'habitatges.....	83
Art. 167.	Condicions d'ús.....	83
Art. 168.	Condicions d'ús per a la Subzona hotelera (Clau 6-H)	83
CAPÍTOL VUITÈ – CASES AGRUPADES (Clau 7)		84
Art. 169.	Definició	84
Art. 170.	Condicions d'edificació	84
Art. 171.	Protecció de la Pineda en l'àmbit del grup “Ntra. Sra. Del Vilar”.....	85
Art. 172.	Condicions de parcel·la	86
Art. 173.	Condicions d'ús.....	86
CAPÍTOL NOVÈ – CASES AÏLLADES (Clau 8)		86
Art. 174.	Definició	86
Art. 175.	Tipus d'ordenació.....	86
Art. 176.	Subzona 8a (Parc. mín. 120 m2).....	86
Art. 177.	Subzona 8b (Parc. mín. 400 m2).....	87
Art. 178.	Subzona 8c (Parc. mín. 600 m2).....	87
Art. 179.	Subzona 8d (Parc. mín. 800 m2).....	87
Art. 180.	Subzona 8e (Parc. mín. 2.000 m2).....	88
Art. 181.	Condicions d'ús.....	88
CAPÍTOL DESÈ – ACTIVITATS ECONÒMIQUES (Clau 9)		88
Art. 182.	Definició	88
Art. 183.	Condicions d'edificació	88
Art. 184.	Condicions de parcel·la	89
Art. 185.	Condicions d'ús.....	89
CAPÍTOL ONZÈ – INDUSTRIAL (Clau 10)		90
Art. 186.	Definició	90
Art. 187.	Tipus d'ordenació.....	90
Art. 188.	Condicions de l'edificació per a la subzona 10 a.....	90
Art. 189.	Condicions de l'edificació per a la subzona 10 b.....	91
Art. 190.	Possibilitat de transformació mitjançant la tramitació d'un Pla de millora urbana (PMU)	91
Art. 191.	Condicions de parcel·la	92
Art. 192.	Condicions d'ús.....	92
CAPÍTOL DOTZÈ – COMERCIAL (Clau 11)		92
Art. 193.	Definició	92
Art. 194.	Condicions de l'edificació	92
Art. 195.	Condicions de parcel·la	93
Art. 196.	Condicions d'ús.....	93
CAPÍTOL TRETZÈ – GESTIÓ EN SÒL URBÀ.....		94
Art. 197.	PLANS DE MILLORA URBANA	94
Art. 198.	PMU 1 - PORTAL COSTA BRAVA.....	94
Art. 199.	POLÍGONS D'ACTUACIÓ	95
Art. 200.	PAU 1 - CÀMPING LA SARDANA.....	95
Art. 201.	PAU 2 - CALA SANT FRANCESC	96
Art. 202.	PAU 3 - VALLDOLIG 1	96
Art. 203.	PAU 4 - VALLDOLIG 3	96

Art. 204.	PAU 5 - MAS GÜELO	96
Art. 205.	PAU 6 - NYLSTAR 1	97
Art. 206.	PAU 7.1 - CARRETERA DE LLORET 1	97
Art. 207.	PAU 7.2 - CARRETERA DE LLORET 2	98
Art. 208.	PAU 7.3 - CARRETERA DE LLORET 3	98
Art. 209.	PAU 8 - S'ABANELL	99
Art. 210.	PAU 9 - CRISTÒFOL COLOM	100
Art. 211.	PAU 10 - FORMENTERA	100
Art. 212.	PAU 11 – PARADÍS - Av. EUROPA (discontinuo)	101
Art. 213.	PAU 12 - PEIXOS ROS	102
Art. 214.	PAU 13 – VALL DE BURG (discontinuo)	102
TÍTOL VIII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBANITZABLE		103
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS		103
Art. 215.	Sòl urbanitzable	103
Art. 216.	Determinacions pels sectors de sòl urbanitzable	103
Art. 217.	Conservació de la urbanització	104
Art. 218.	Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable	104
Art. 219.	Terrenys destinats a habitatges de protecció pública (HPP), o altres d'estímul a l'habitatge assequible. Densitat aplicable i terminis de construcció	104
Art. 220.	Delimitació de sectors	104
Art. 221.	Sectors residencials. Usos admesos	105
CAPÍTOL SEGON – REGULACIÓ DELS DIFERENTS SECTORS		105
Art. 222.	SUD 1 – Sector Costa Brava	105
Art. 223.	SUD 2 – Sector Racó Blau	105
Art. 224.	SUD 3 – Sector Les Mimoses	106
CAPÍTOL TERCER – SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT		107
Art. 225.	Àmbit Recinte firal/Esportiu de sòl urbanitzable no delimitat per a equipaments i serveis. Condicions per al seu desenvolupament	107
Art. 226.	Àmbit de sòl urbanitzable no delimitat per a usos residencials i d'activitats econòmiques. Condicions pel seu desenvolupament	108
TÍTOL IX: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL NO URBANITZABLE		110
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS		110
Art. 227.	Definició del sòl no urbanitzable	110
Art. 228.	Qualificació del sòl no urbanitzable	110
Art. 229.	Catàleg de masies i edificis rurals	110
Art. 230.	Protecció del paisatge i regulació d'usos singulars	110
Art. 231.	Regulació de les activitats agrícoles o ramaderes	111
Art. 232.	Divisió i segregacions de terrenys	112
Art. 233.	Plans Especials del medi natural	112
CAPÍTOL SEGON – PARATGE NATURAL D'INTERÈS NACIONAL (Clau 16)		113
Art. 234.	Definició i objecte	113
Art. 235.	Regulació transitòria d'usos	113
Art. 236.	Condicions d'edificació	113
CAPÍTOL TERCER – PLA D'ESPAYS D'INTERÈS NATURAL (Clau 17)		113
Art. 237.	Definició i objecte	113
Art. 238.	Regulació transitòria d'usos	113
Art. 239.	Condicions d'edificació	114
CAPÍTOL QUART – SÒL COSTANER (Clau 18 NU-C1) i (Clau 18 NU-CE)		114
Art. 240.	Sòl Costaner. Definició.	114
Art. 241.	“Sòl no urbanitzable Costaner 1”. Règim d'ús	114
Art. 242.	“Sòl no urbanitzable Costaner 1”. Disposicions comunes	115
Art. 243.	Regulació específica de la zona NU-C1 (càmping) i NU-CE (càmping)	116
CAPÍTOL CINQUÈ – ESPAI DE CONNECTIVITAT ECOLÒGICA (Clau 19)		117
Art. 244.	Definició	117
Art. 245.	Regulació d'usos	117

Art. 246. Condicions d'edificació	117
CAPÍTOL SISÈ – ESPAI AGRÍCOLA DELTAIC (Clau 20)	118
Art. 247. Definició i usos.....	118
Art. 248. Condicions de l'edificació.	118
CAPÍTOL SETÈ – ESPAI AGRÍCOLA (Clau 21)	118
Art. 249. Definició i usos.....	118
Art. 250. Condicions de l'edificació.	118
CAPÍTOL VUITÈ – AGROFORESTAL (Clau 22)	119
Art. 251. Definició i usos.....	119
Art. 252. Condicions de l'edificació.	119
CAPÍTOL NOVÈ – FORESTAL (Clau 23)	120
Art. 253. Definició i usos.....	120
Art. 254. Regulació de la tala i gestió forestal.	120
Art. 255. Condicions de l'edificació.	121
TÍTOL X: PROTECCIÓ MEDI-AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA.....	122
CAPÍTOL PRIMER .- MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE.....	122
Art. 256. El paisatge urbà com a bé d'interès col·lectiu	122
Art. 257. Carta del paisatge del municipi.....	122
Art. 258. Conservació de finques, parcel·les i edificis.....	122
Art. 259. Protecció del paisatge urbà i el seu entorn	122
Art. 260. Soterrament de línies elèctriques i de telecomunicacions.....	123
Art. 261. Espai lliure de la parcel·la.....	123
Art. 262. Façanes i mitgeres.....	123
Art. 263. Tanques	123
Art. 264. Publicitat	125
CAPÍTOL SEGON.- GESTIÓ DE LES AIGÜES	125
Art. 265. Distribució i consum d'aigua potable	125
Art. 266. Pavimentació de l'espai lliure de la parcel·la.....	126
Art. 267. Protecció de les aigües subterrànies.....	126
Art. 268. Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials.....	126
Art. 269. Xarxes de reg d'espais lliures públiques i privades.....	126
Art. 270. Condicions dels abocaments d'aigües	126
CAPÍTOL TERCER.- GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS	126
Art. 271. Tipus de residus sòlids	126
Art. 272. Tractament de residus	127
CAPÍTOL QUART.- REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS	127
Art. 273. Aïllament acústic.....	127
Art. 274. Protecció contra la contaminació acústica	128
CAPÍTOL CINQUÈ.- CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA	128
Art. 275. Activitats potencialment contaminadores	128
Art. 276. Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica.....	128
Art. 277. Límits de les emissions a l'atmosfera	129
CAPÍTOL SISÈ. CONTAMINACIÓ LUMÍNICA	129
Art. 278. Mesures de protecció contra la contaminació lumínica.....	129
CAPÍTOL SETÈ. EFICIÈNCIA ENERGÈTICA.	130
Art. 279. Principis rectoris en matèria energètica	130
Art. 280. Estalvi energètic en l'edificació.....	130
Art. 281. Foment de la instal·lació d'energies renovables en les edificacions.....	130
DISPOSICIONS.....	132
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	132
Primera:	132
Segona:	132
Tercera:	132

Quarta:.....	132
Cinquena:	133
Sisena:.....	133
Setena:	133
CAPÍTOL SEGON – DISPOSICIONS ADDICIONALS.....	134
Primera	134
Segona	134
Tercera	134
Quarta.....	134
CAPÍTOL TERCER – DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA.....	135
Primera	135
ANNEX 1	137
ACTIVITATS ADMESES DINS LES DIFERENTS ZONES DEL POUM DE BLANES.....	137
ANNEX 2	143
PLA PARCIAL VALLDOLIG 1.....	143
CONDICIONS ESTÈTIQUES I D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DE LA MUNTANYA DE SANT JOAN	143

TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

CAPÍTOL PRIMER - NATURALESIA, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Art. 1. Naturalesia, 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 del TRLU 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. 95 TRLU.

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

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

La modificació de qualsevol dels elements d'aquest POUM, s'ajustarà al previst als arts. 97 a 100 del TRLU.

Art. 5. Interpretació del seu contingut

1.- Les Normes d'aquest POUM s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del mateix.

2.- En quant a les superfícies que consten en aquestes normes, es consideraran aproximades i sobre elles prevaldran sempre les mesures reals. En tot cas, les dades de la Normativa tenen prioritats respecte a les que figuren als quadres estadístics, o als demés documents (memòria, avaluació econòmica-financera, etc...). En els casos d'imprecisió prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació d'equipaments comunitaris.

En cas de dubtes d'interpretació, s'aplicaran les regles d'interpretació del planejament urbanístic fixades en l'art. 10 del TRLU.

3. Les referències i remissions de les presents Normes a altres textos legals, a la legislació sectorial corresponent o a la planificació territorial, s'entendran substituïdes a favor de les revisions i/o modificacions d'aquestes, sempre que el seu contingut i abast siguin assimilables al de les originals, en cas contrari prevaldrà el contingut literal de les primeres.

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. 118 TRLU.

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. 118 TRLU).

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. 119 TRLU.

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. 119 TRLU i sempre que no s'alterin les càrregues.

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. 119 TRLU.

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 econòmics-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 Parcial 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 TRLU.

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

D'acord al que estableix l'art. 163 TRLU, 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. 163 i ss del TRLU, i art.220 i ss. del RLU.

Art. 12. Cessions de terrenys destinats a sistemes

1.- En els Plans Parcial 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 TRLU, i sens perjudici del procediment d'ocupació directa previst en l'art. 156 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. 109.4 del TRLU.

Art. 14. Pla d'etapes

Els Plans Parcial 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 186 TRLU, per adoptar l'acord de canvi de sistema d'actuació o iniciar l'expropiació (art. 110 TRLU)

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. 72 TRLU i 96 RLU).

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 POUM, 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 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.

Els projectes hauran de comprendre la documentació assenyalada en l'art. 72 del TRLU, i art. 96 i ss RLU, i les previsions assenyalades en la legislació sectorial vigent en cada moment.

Els projectes hauran de donar compliment a les determinacions de la legislació de carreteres (Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009 de 25 d'agost i Reglament general de carreteres, aprovat pel decret 293/2003 de 18 de novembre).

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, sempre que es doni una desproporció els costos i els tributs, fins que l'àmbit arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts i, en qualsevol cas, com a màxim durant cinc anys a partir de la recepció, total o parcial, de les obres d'urbanització.

2.- Aquesta obligació podrà ésser assumida voluntàriament pels propietaris del Polígon d'actuació, o imposada pel Pla Parcial en els termes establerts en el TRLU i RLU

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 amb les condicions establertes a l'apartat primer. 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 TRLU, 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 del TRLU, 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. 44.1 i 2 del TRLU art 40.3 del RLU.

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) Continuiran totes les demés determinacions i documentació que exigeix l'art. 102 del TRLU, per als plans d'iniciativa privada.

k) Hauran de donar compliment a les determinacions de la legislació de carreteres (Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009 de 25 d'agost i Reglament general de carreteres, aprovat pel decret 293/2003 de 18 de novembre).

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. 86 TRLU).

Art. 21. Determinacions

Aquest Pla reconeix a la propietat del sòl urbanitzable el seu aprofitament amb un índex d'edificabilitat bruta expressat en metres quadrats de sostre/metres quadrats de superfície del sector, la densitat màxima, que no pot superar en cap cas els cent habitatges per hectàrea; els usos principals i compatibles, i els estàndards que determinen les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments i la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Respecte al sòl urbanitzable no delimitat es contemplen les determinacions de l'art. 58.8 del TRLU.

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 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

c) Costejar les obres d'urbanització previstes en el pla parcial corresponent, comprenent 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 120 del TRLU. així com el cost d'adquisició dels terrenys exteriors al sector, d'acord amb el que disposa l'art. 35 del RLU.

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.

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 estatal 21/2013 del 9 de desembre d'avaluació ambiental.

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: LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES, COMUNICACIÓ PREVIA I REGULACIÓ D'USOS

CAPÍTOL PRIMER - LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES I COMUNICACIÓ PREVIA

Art. 26. Actes subjectes a llicència i comunicació prèvia

1.- Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187 del TRLU.

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

Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències 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.

En tot cas per la instal·lació, posada en servei o funcionament d'infraestructures de telecomunicacions s'estarà al que disposa la Llei 9/2014 de 9 de maig General de Telecomunicacions (art. 34).

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

2.- Esta subjectes a comunicació prèvia els actes definits a l'article 187 bis del TRLU.

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 llicència municipal, i serà d'aplicació el que disposa l'art. 190 del TRLU.

Art. 28. Innecessàriament de l'obtenció de llicència

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 llicència municipal, sense perjudici del disposat a l'article 90 del RPLU.

Tampoc les parcel·lacions o divisions de finques incloses en un projecte de reparcel·lació i els altres actes establerts a l'article 187 ter del TRLU.

Art. 29. Responsabilitats

Les llicències 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. Llicències presumptes

D'acord amb el que estableix l'article 82 del Decret 179/95 de 13 de juny pel qual s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats, i Serveis dels Ens Locals, les llicències 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 llicència 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 TRLU).

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. Tipus d'intervenció administrativa

1.- Les obres es classifiquen en obres majors i obres menors.

2.- Les obres majors resten subjectes a l'obtenció de llicència urbanística.

3.- Les obres menors són les obres i actuacions que resten subjectes al règim de comunicació prèvia i/o d'assabentat d'acord amb l'art. 187 bis del TRLU i ordenança municipal dels procediments d'intervenció municipal en les obres..

Art. 32. Procediment

Les sol·licituds de llicència es resoldran d'acord amb el procediment establert pel ROAS, d'acord amb aquest Pla i per l'Ordenança Municipal reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres. 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.

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 ROAS i en el seu defecte, s'estarà al que preveu l'art. 189 del TRLU i 37 i 38 del RPLU. 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 189 del TRLU.

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 disposen els articles 39 i 40 del RPLU 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 13/2014, del 30 d'octubre d'accessibilitat, 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:

Satisfar 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 175 i ss del TRLU. 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. 177 del TRLU.

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 ROAS, 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.

Igualment caldrà donar compliment a les obligacions definides a l'ordenança municipal reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres.

Art. 41. Primera ocupació

La primera ocupació del les edificacions esdevé regulat als articles 187 i 187.bis del TRLU i l'ordenança municipal reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres tant a les primeres ocupacions de les edificacions com les primeres ocupacions parcials. Haurà de acreditar-se, en tot cas, el compliment de la legislació vigent en matèria d'infraestructures comunes de telecomunicació a l'interior dels edificis (Reial Decret Llei 1/1988 de 278 de febrer sobre infraestructures comunes en els edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació, el seu Reglament aprovat per Reial Decret 346/2011 de 11 de març i Ordre ITC 1644/2011 de 10 de juny).

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 de la documentació exigida a l'ordenança municipal reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres, de conformitat amb el que disposa l'art. 105 del TRLU.

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 marítimo-terrestre 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 varies 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. 108 TRLU:

1.- Obresprohibides: Obres de consolidació Obres d'augment de volum Obres de rehabilitació Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions

2.- Obresautoritzades:

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

El valor de les obres que s'autoritzi no serà en cap cas compensat en els expedients, de reparcel·lació, 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.- Usosiactivitatsautoritzables:

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 reparcel·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 permessa 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.

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

1.- Obresautoritzables:

En els edificis o en la part dels mateixos que estiguin en situació de volum o ús disconforme, s'autoritzaran les obres de consolidació, rehabilitació (petites, mitjanes i grans rehabilitacions), 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'autoritzi no serà en cap cas compensat en els expedients, de reparcel·lació o expropiació.

En la part de l'edifici que no estigui en volum disconforme, es podran autoritzar també les obres d'ampliació que s'adeqüin a aquest POUM. La part de volum disconforme del mateix edifici o parcel·la, no s'haurà d'enderrocar, excepte que així ho especifiqui la normativa específica de la zona corresponent.

En la zona d'edificació aïllada, la part de volum disconforme que no s'enderroqui restarà volum de l'edificabilitat total permesa en la mateixa finca.

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, o no es declari incompatible en la regulació de les diferents zones d'aquest pla. 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 TRLU.

Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix l'article 199 del TRLU, 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 dongui 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

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

1.- Usos residencials :

1.1 - Habitatge. Es el referent 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. Compren les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació, sent aplicable la disposició transitòria novena del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

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.- Habitatge d'ús turístic. Els habitatges d'ús turístic són habitatges que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, de manera reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat, i amb les característiques establertes pel Decret 75 /2020 de 4 d'agost de turisme de Catalunya, o normativa que el substitueixi.

1.6.-Hoteler. L'ús hoteler correspon als serveis relacionats amb l'allotjament temporal com hotels, hotels apartament hostals i pensions i en general tots els establiments d'hostaleria definits en la Llei de turisme de Catalunya..

1.7.- Turismerural. Comprèn els allotjaments col·lectius en habitatges rurals.

1.8.- 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.- Establiments comercials dintre de la Trama Urbana Consolidada: (TUC) i Concentracions Comercials.

a.- Petit establiments comercials (PEC).- 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 tenen una superfície de venda inferior a 800m2.

b.- Establiments comercials mitjans (MEC).- 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.

c.- Grans establiments comercials (GEC).- 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.

d.- Grans establiments comercials territorials (GECT).- 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 2.500 m².

En tot cas, l'autorització d'establiments comercials (PEC, MEC, GEC i GECT) s'ajustarà a l'establert al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

2.3.- Establiments comercials singulars (ECS) fora de la Trama Urbana Consolidada (TUC) i Concentracions Comercials.

Els Establiments comercials singulars (ECS) són els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers.

Els ECS es classifiquen en petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT), d'acord amb els trams de superfície que s'estableix a l'apartat 2.2.

2.4.- Petit establiments comercials (PEC) no singulars fora de la TUC i de les concentracions comercials.

Són establiments amb una superfície de venda inferior a 800m² que es pot implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sense arribar a configurar un GEC col·lectiu o un GECT, d'acord amb l'article 9.2 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre.

2.5.- Restauració. Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són 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, d'acord amb el catàleg d'activitats inclòs al Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives.

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. per establiment, i que restarà prohibit en totes les zones a on l'habitatge sigui l'ús principal.

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

2.9 .- Aparcament .- Comprèn 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. 57.

3.- Usos Industrials, logístic i tecnològic.

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

3.4.- Industrial. Comprèn 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.- Novestecnologies.- Comprèn 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.- 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.

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.- Religiós.- 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 i crematori.

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 del TRLU.

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'inscrigui sota les esmentades condicions en el Registre de la Propietat.

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 prevenció i control ambiental i Llei dels espectacles públics i les activitats recreatives, quedaran limitades a les activitats i intensitats d'us que es regulen en els annexos de les mateixes, a partir de la classificació establerta en dites normes.

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 s'adequarà a l'establert a la Llei 11/2009, de 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives, Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament dels espectacles públics i activitats recreatives i l'ordenança municipal reguladora de la intervenció administrativa de competència municipal en l'obertura d'establiments i control d'activitats al terme municipal de Blanes en règim de comunicació i ordenança municipal, Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i l'ordenança reguladora del soroll i les vibracions, o normes que les substitueixin.

Art. 54. Restricció de les activitats recreatives, en àmbits que produeixen molèsties a l'habitatge.

Per les seves molèsties a l'habitatge, es prohibeixen les activitats recreatives de discoteques i bars musicals a totes les zones d'ús bàsicament residencial. S'admeten únicament aquestes activitats en les zona d'Activitats Econòmiques (Clau 9), zona Industrial

(Clau 10), zona Comercial (Clau 11), dins els establiments hotelers de la zona Blocs aïllats-subzona Hotelera (Clau 6-H), i en el front del Passeig Marítim.

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

Art. 55. 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. 56. 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. 57. Previsió d'aparcament en les edificacions (MOD POUM. CTUG 20 de juliol de 2022. DOGC núm. 8774 18.10.2022).

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 terrenys edificables de la mateixa propietat a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m2) per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres, com a mínim les places d'aparcament que s'especifiquen a continuació:

a) Edificis d' habitatges:

Habitatge de superfície construïda igual o inferior a 60m2 1 plaça/hab.

Habitatge de sup. const. superior a 60 i inferior a 120m2 1,5 places/hab.

Habitatge de superfície construïda igual o superior a 120m2 2 places/hab.

En el supòsit que el resultat global doni un nombre diferent de la unitat sencera, la part addicional de 0,5, no generarà una nova plaça d'aparcament.

Quan l'aplicació d'aquests mòduls, l'exigència d'espai per a aparcament resulti menor a quatre places (4), podrà dispensar-se de la previsió d'aquest espai en el procediment de concessió de la llicència d'edificació.

Serà d'aplicació l'excepcionalitat prevista com a raó de funcionalitat justificada, prevista a la regulació específica de l'àmbit "Conjunts urbans subjectes a condicions estètiques del catàleg de bens a protegir", referent a l'amplada màxima de les portalades en planta baixa, per a la ubicació de pàrquings.

Les places d'aparcament es situaran preferentment a la planta soterrani, quedant prohibits els aparcaments a la planta baixa en les qualificacions de, Clau 5- Eixample, i Clau 6- Blocs aïllats.

Si bé, en aquells solars que per les seves escasses dimensions no permetin la ubicació de la totalitat de les places obligatòries en la planta soterrani, la resta de places es situaran a la planta baixa.

A aquests efectes, la construcció d'una planta soterrani no es considerarà obligatòria pel cas que no s'hi puguin situar més de quatre places d'aparcament o bé que la seva construcció representi un cost desproporcionat per les característiques geotècniques del terreny (un increment de més

del 50% del cost mitjà de construcció d'una planta soterrani tipus).

Per raons de funcionalitat justificada dins l'àmbit del nucli antic, corresponent a les claus Clau1- Front de mar, Clau 2- Recinte emmurallat, Clau 3- Ravals, Clau 4- Conservació edificació, l'Ajuntament podrà excepcionar, limitar o prendre mesures concretes en referència al nombre de places d'aparcament exigibles, en aquells solars que, per les seves característiques o situació en el seu entorn urbà, així ho consideri pertinent a l'hora d'atorgar llicències per obres de gran reforma o de nova edificació.

L'actual i/o futur tractament del carrer per a un ús preferent per a vianants (plataforma única, paviments de terra, prioritat invertida).

- a) Plataforma única: no existeix separació entre calçada i vorera ni cap element (pilones, jardineres,...) que delimitin zones de vehicles i zones de vianants)
- b) Paviments de terra: paviments que, per les seves característiques no son recomanables, adequats o aptes per a la circulació de vehicles de motor.
- c) Prioritat invertida: quant la delimitació d'una àrea de prioritat invertida i/o zona 30 per part de l'Ajuntament, s'hi expliciti la prohibició d'aparcaments de vehicles privats.

L'estretor del carrer (dificultat d'accés, protecció del vianant, amplada portals entrada vehicles).

- a) Dificultat d'accés: l'entrada a l'interior del garatge comporti necessàriament maniobres de marxa enrere des de la via pública.
- b) Protecció del vianant: la zona necessària ocupada per a la circulació de vehicles, no garanteix simultàniament el pas de persones.
- c) Amplada portals entrada vehicles: la relació amplada façana/amplada pas d'accés de vehicles a la finca es inferior al 50% (façanes estretes o de "cos").

El caràcter eminentment comercial i/o terciari del vial, evitant la desvitalització de la vida urbana al nucli antic.

- a) Es considerarà que un tram de carrer (entre dues cruïlles) reuneix aquestes característiques quant més de la seva meitat de les seves façanes estiguin destinades a usos comercials o de serveis). Atesa l'excepcionalitat de l'aplicació d'aquest precepte, aquest s'ajustarà segons la situació al moment d'obtenció de la llicència d'obres.

Les dimensions del vial que dificulta o impedeix compatibilitzar la circulació de vehicles amb la utilització de l'espai per activitats lúdiques, i/o terciàries (desfilades, esdeveniments esportius, terrasses de bar, mercats i exposicions a l'aire lliure).

- a) Vials que, habitualment i periòdicament, son destinats al desenvolupament de celebracions i esdeveniments de caràcter lúdic-festiu-comercial.
- b) Disposició de zones de terrasses privades autoritzades per l'Ajuntament i reflectides en la corresponent ordenança (plànol) d'ocupació de l'espai públic.

Potencial aparició de places d'aparcament del carrer que podés provocar una disfunció amb el caràcter d'illa de vianants on s'hi ubica.

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. Serà d'aplicació la regulació continguda a l'apartat "a) Edificis d'habitatges".

c) Establiments comercials:

Es fixa un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda. Serà d'aplicació la regulació continguda a l'apartat "a) Edificis d'habitatges". 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 una previsió, dins del recinte, en funció de la categoria dels establiments:

- Hotels de 5 estrelles. 1 plaça per cada 3 habitacions.
- Hotels de 4 estrelles. 1 plaça per cada 4 habitacions.
- Hotels de 3 estrelles. 1 plaça per cada 5 habitacions.
- Altres (Hostal, Pensions,.). 1 plaça per cada 6 habitacions dobles

Quan en aplicació d'aquests mòduls l'exigència d'espai per aparcament resulti menor a 4 places, i/o la seva dotació comporti l'execució de dues o més plantes soterrani, es podrà exonerar de la previsió d'aquest espai en el procediment de concessió de la llicència d'edificació.

Així mateix en el Sòl Urbà consolidat en ordenacions d'edificacions alineades a vial i entre mitgeres regulades segons alçades i fondàries edificables, es podrà exonerar del compliment de les previsions de places d'aparcament en les situacions següents:

- En aquells solars que per les seves escasses dimensions, forma geomètrica i característiques geològiques (materials, inundabilitat, riscos geològics, nivell freàtic, ...) i/o factors tècnics (mètodes d'excavació, apuntalaments extraordinaris,) que comportin uns costos desproporcionats (un increment de més del 50% del cost mitjà de construcció en planta soterrani), o una repercussió mitja de més de 35 m² per plaça d'aparcament (en comparació a la raó d'un mínim de 20 m² per plaça previstos), que facin que resulti inviable la construcció de places d'aparcament, o requereixin de la construcció de més de dues plantes soterrani.
- En àmbits o situacions de l'entorn urbà en que el tractament urbà actual o futur prevegi un ús preferent per a vianants (plataforma única, paviments de terra, prioritat invertida...).
 - a) Plataforma única: no existeix separació entre calçada i vorera ni cap element (pilones, jardineres,...) que delimitin zones de vehicles i zones de vianants)
 - b) Paviments de terra: paviments que, per les seves característiques no son recomanables, adequats o aptes per a la circulació de vehicles de motor.
 - c) Prioritat invertida: quant la delimitació d'una àrea de prioritat invertida i/o zona 30 per part de l'Ajuntament, s'hi expliciti la prohibició d'aparcaments de vehicles privats.
- Dificultat d'accés per les dimensions de la via pública.
 - a) Dificultat d'accés: l'entrada a l'interior del garatge comporti necessàriament maniobres de marxa enrere des de la via pública.
 - b) Protecció del vianant: la zona necessària ocupada per a la circulació de vehicles, no garanteix simultàniament el pas de persones.
 - c) Amplada portals entrada vehicles: la relació amplada façana/amplada pas d'accés de vehicles a la finca es inferior al 50% (façanes estretes o de "cos")
- Caràcter eminentment comercial i/o terciari del vial amb la finalitat d'evitar la desvitalització de la vida urbana dels entorns.
 - a) Es considerarà que un tram de carrer (entre dues cruïlles) reuneix aquestes característiques quant més de la seva meitat de les seves façanes estiguin destinades a usos comercials o de serveis). Atesa l'excepcionalitat de l'aplicació d'aquest precepte, aquest s'ajustarà segons la situació al moment d'obtenció de la llicència d'obres.

- La impossibilitat de compatibilitzar la circulació de vehicles amb la utilització de l'espai públic per a activitats lúdiques i/o terciàries (desfilades, esdeveniments esportius o terciaris, terrasses de bar, mercats, exposicions a l'aire lliure,...).

- a) Vials que, habitualment i periòdicament, son destinats al desenvolupament de celebracions i esdeveniments de caràcter lúdic-festiu-comercial.
- b) Disposició de zones de terrasses privades autoritzades per l'Ajuntament i reflectides en la corresponent ordenança (plànol) d'ocupació de l'espai públic.

L'aplicació d'aquestes mesures d'exoneració comportarà necessàriament el compliment de:

- Obligació de substituir totalment o parcialment la dotació d'espais d'aparcament en el propi edifici per una previsió de places d'aparcament en altres àmbits propers en un radi de 1.000 metres, en terrenys públics o privats, sempre que es garanteixi la seva vinculació efectiva mitjançant règims de propietat, lloguer, concessió, contractes de reserva de places o altres de similars.

e) Establiments d'allotjament col·lectiu:

Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada cinc places de residència.

Serà d'aplicació la regulació continguda a l'apartat "a) Edificis d'habitatges"

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. Serà d'aplicació la regulació continguda a l'apartat "a) Edificis d'habitatges"

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.

CAPÍTOL SETÈ – ÚS DEL SUBSÒL

Art. 58. Regulació del subsòl

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

En tot cas per a la instal·lació, posada en servei o funcionament d'infraestructures de telecomunicacions se al que disposa la Llei 9/2014, de 9 de maig general de telecomunicacions (article 34).

Art. 59. 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. 60. Aprofitament urbanístic del subsòl

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, el qual serà de titularitat pública i subjecte a concessió administrativa.

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

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

Art. 61. 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. 62. 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. 69 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. 63. 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 TRLU, 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. 64. Planta baixa

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 entre 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.

En el àmbit afectat per la "zona de flux preferent del riu Tordera", la planta baixa podrà assolir fins a una alçada màxima de 1,20 m. per damunt la rasant del vial en el punt de mesura de l'alçada reguladora màxima, per tal d'adaptar-se millor a les condicions d'afectació d'aquest àmbit.

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.
- 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. 65. Planta soterrani

És la planta de l'edifici situada per sota de la planta baixa (en alineació a vial, el paviment es situa 0,60 m per sota de la rasant del vial en el punt de mesura de l'alçada reguladora màxima), que no comptabilitza a efectes de càlcul de l'edificabilitat màxima admesa, però sí en l'ocupació del subsòl, i en la que no s'admeten els usos d'habitatge ni d'allotjament.

Art. 66. Planta pis, i planta àtic

1. S'entendrà per planta pis la situada per sobre de la planta baixa (en alineació a vial, el paviment es situa 0,60 m per damunt de la rasant del vial en el punt de mesura de l'alçada reguladora màxima)..

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 dona front. L'alçada total d'aquesta planta àtic, inclosa coberta i badalots, no superarà els 3,50 mts.

La zona no edificable, es destinarà a l'ús de terrat privat exclusiu per l'habitatge vinculat, i sols s'hi autoritzarà la col·locació d'elements auxiliars de mobiliari, pèrgoles i similars per a la col·locació de veles, tendals, para-sols... sense que en cap cas, aquests elements esdevinguin espais coberts ni tancats habitables. La seva alçada màxima no superarà l'alçada de la part superior de l'últim forjat existent o que es preveu construir en el projecte edificatori sobre el qual es sol·licita la llicència.

Art. 67. 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. 68. Elements tècnics de les instal·lacions

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.

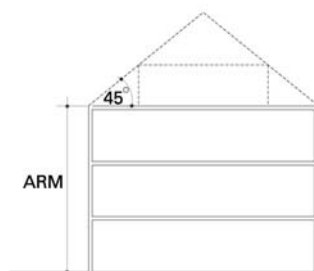
El volum dels elements, que sobresurten de la coberta en funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, s'ordenarà mitjançant una composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència d'edificació.

En edificis amb coberta plana, els elements tècnics de les instal·lacions (excepte conductes de ventilació o de fums d'acord amb la normativa específica d'aplicació, plaques fotovoltaïques o captadors solars tèrmics, que es regirà per la seva pròpia ordenança i/o normativa sectorial), s'ubicaran sempre dins el gàlib format per una pendent de 45° des de l'últim forjat. Les plantes àtics s'ajustaran a les determinacions de l'article 66.

Els aparells d'aire condicionat s'hauran de col·locar 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.

No s'admeten en façana els dispositius particulars de recepció de comunicacions (antenes parabòliques i similars).



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

Art. 69. 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.

No es podran tancar totalment o parcialment cossos sortints posteriorment a la seva construcció en edificis plurifamiliars. Excepcionalment es permetrà tancar si la intervenció compleix amb els paràmetres establerts per a cossos sortints es presenta amb un únic projecte de manera global per a tot l'edifici previ acord comunitari, tot respectant l'estètica del conjunt.

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. Les pèrgoles no computaran a efectes d'ocupació ni edificabilitat, però han de mantenir les separacions mínimes obligatòries.

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. 70. 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 20 cms del pla de façana, amb una alçada mínima sobre la vorera de 2,50 m.

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

En edificació aïllada s'admeten marquesines sense capacitat portant, adossades a la porta d'entrada, sortint fins a un màxim de 1,00 m de la línia de façana i d'amplada màxima 1,80 m. No computa a efectes d'ocupació, edificabilitat ni separació a límits de carrer. Cal mantenir la separació a veïns.

No s'admeten com a elements sortints a façanes: xemeneies o similars, baixats, etc.

Art. 71. 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.

Art. 72. Seguretat i supressió de barreres a l'accessibilitat en els edificis

En tots els edificis de nova construcció o en grans rehabilitacions, serà d'aplicació l'establert a l'art 24 del TRLSRU i art 59 de la Llei 13/2014 de 30 d'octubre d'accessibilitat, el DB SUA del Codi Tècnic de l'Edificació, i la legislació que els pugui substituir o complementar.

CAPÍTOL TERCER - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL**Art. 73. 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 pot coincidir amb la vialitat assenyalada en el POUM o pot venir reculada d'aquesta en els casos de reculades permeses o obligatòries.

En compliment del objectius continguts al TRLSRU i Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat es permetrà depassar les alineacions en front de la via pública i la profunditat màxima, amb l'ocupació de l'espai públic i l'espai privat no edificable amb elements necessaris per a la instal·lació d'ascensors en edificis existents, inclosos vestíbuls, replans i accessos als habitatges, o qualsevol altre element que tingui per finalitat la supressió de barreres arquitectòniques, si es donen les següents condicions:

- Edificis amb una antiguitat anterior a juny 1984 (data de vigència del Decret 100/1984 de 10 d'abril, sobre supressió de barreres arquitectòniques.)
- Quant no resulti viable, tècnica o econòmicament, i que no afecti cap altra solució per garantir la accessibilitat universal. Tampoc que no afectin a elements privatis que impliquin un detriment de les condicions d'habitabilitat dels habitatges.
- Que en cas de situar aquests elements a l'espai públic no suposi un detriment de les condicions mínimes bàsiques establertes a l'Ordre "VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados."
- Quant les actuacions referides en els apartats anteriors afectin a immobles declarats d'interès cultural o subjectes a qualsevol altre regim de protecció, es permetran soluciones que permetin realitzar les adaptacions que siguin precises per garantir l'accessibilitat, sens perjudici de la necessària preservació dels valors objecte de protecció. En qualsevol cas, deuran ser informades favorablement, o autoritzades, en el seu cas, per l'òrgan competent per a la gestió del règim de protecció aplicable, d'acord amb la seva pròpia normativa.

Una vegada s'hagin implantat aquests elements a l'espai públic, s'incorporaran al "Pla municipal d'accessibilitat" en compliment de l'article 5.b de la Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat.

El volum de les construccions no computarà als efectes d'ocupació ni edificabilitat màximes permeses si bé, pel que respecta al seu gàlib, s'ajustaran al regulat a l'Art. 68. Elements tècnics de les instal·lacions de la Normativa.

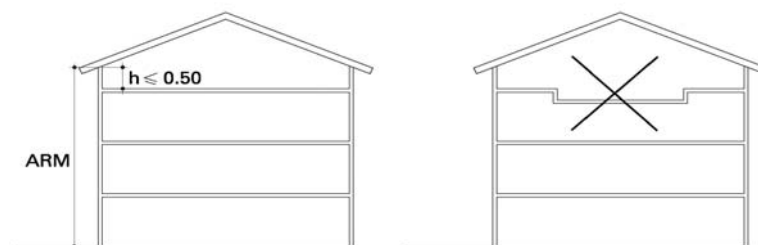
Art. 74. Façana mínima

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. 75. 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.

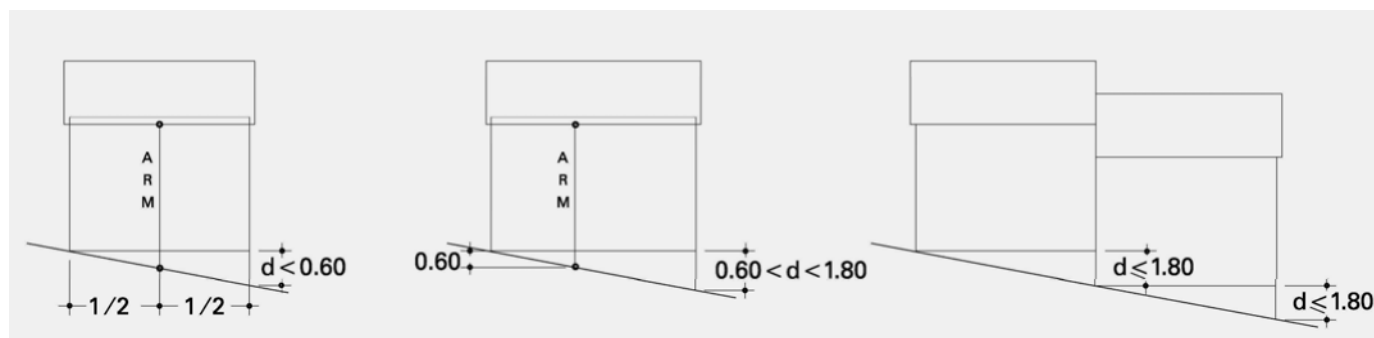


2.- La determinació del punt en que es mesurarà l'alçada serà diferent per cada un dels següents supòsits:

a) Edificis amb front a una solavia, 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 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 dependents 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.- Persobre del'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 l'Art. 68.

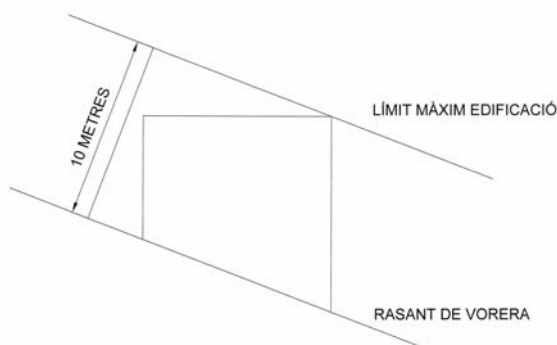
e) Les instal·lacions de telefonia mòbil amb les limitacions que determinin les legislacions sectorials en la matèria.

f) Elements auxiliars de mobiliari, pèrgoles i similars, situats als espais lliures de les plantes àtic en les zones on es permeti i d'acord amb la regulació continguda a l'Art. 66.

g) Elements auxiliars de mobiliari, pèrgoles i similars per a la col·locació de veles, tendals, para-sols, sense que en cap cas, aquests elements esdevinguin espais coberts ni tancats edificables.

4.- Regulació del'alçada dels edificis per activitat econòmiques (Clau 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. 76. 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. 77. Profunditat edificable i perímetre regulador de l'edificació.

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.

S'entendrà per perímetre regulador de l'edificació la línia exterior que determina l'àmbit que pot ocupar l'edificació, i que ve grafiat amb línia discontinua en els plànols de zonificació del sòl urbà, excepte en els trams de línia continua que coincideix amb la línia de zonificació.

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. 78. 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.

6.- En edificis unifamiliars, es permeten barbacoes en els espais lliures interiors no edificables, separades 3 metres dels límits amb els veïns i a vial.

CAPÍTOL QUART - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA**Art. 79. 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 reproduïxi 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. 80. 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, elements sortints i porxos.

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. 60 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,.

Els elements auxiliars de mobiliari, pèrgoles i similars per a la col·locació de veles, tendals, para-sols, no computaran a efectes d'ocupació, sempre i quan aquests elements esdevinguin espais oberts per 3 de les seves cares. Tot i així, han de respectar la separació mínima a veïns i/o carrer establerta.

Art. 81. 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. 261 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. 266 d'aquesta normativa.

En compliment del objectius continguts al TRLSRU i a la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat es permetrà l'ocupació dels espais lliures de parcel·la no edificable amb elements necessaris per a la instal·lació d'ascensors en edificis existents, inclosos vestíbuls, replans i accessos als habitatges, o qualsevol altre element que tingui per finalitat la supressió de barreres arquitectòniques, si es donen les següents condicions:

- Quant no resulti viable, tècnica o econòmicament, cap altra solució per garantir la accessibilitat universal.
- Que la construcció es situï dins la zona situada entre l'edificació existent i el carrer, respectant la distància mínima obligatòria a veïns.
- Que la construcció, incloent coberta i volums complementaris, quedi 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.
- Quant les actuacions referides en els apartats anteriors afectin a immobles declarats d'interès cultural o subjectes a qualsevol altre regim de protecció, es permetran solucions que permetin realitzar les adaptacions que siguin precises per garantir l'accessibilitat, sens perjudici de la necessària preservació dels valors objecte de protecció. En qualsevol cas, deuran ser informades favorablement, o autoritzades, en el seu cas, per l'òrgan competent per a la gestió del règim de protecció aplicable, d'acord amb la seva pròpia normativa.

El volum de les construccions no computarà als efectes d'ocupació ni edificabilitat màximes permeses.

Art. 82. 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. 83. Alçada reguladora màxima (A.R.M.) Planta baixa i planta soterrani.

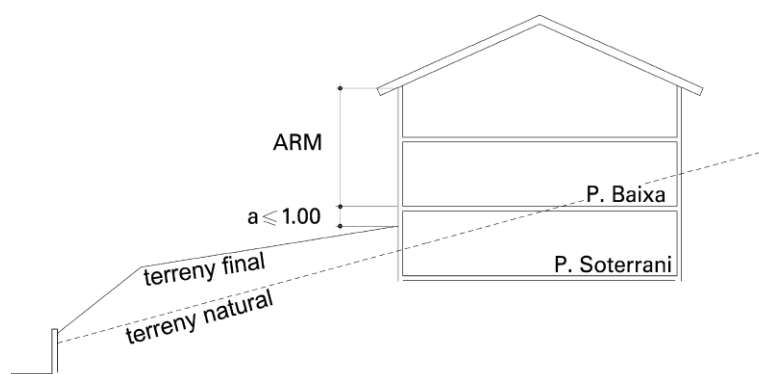
1.- L'alçada reguladora màxima (A.R.M.) de l'edificació, excepte pels edificis per activitats industrials i comercials regulats en el apartat 2 d'aquest mateix article, es determinarà en

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.

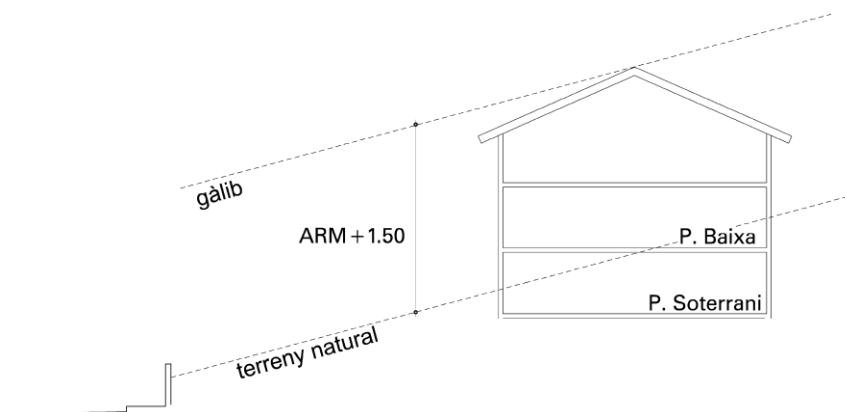
Tindrà la consideració de plantabaixa la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible, segons la definició que segueix.

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.- Edificis situats dins l'àmbit de la zona de flux preferent del riu Tordera

En els edificis situats dins l'àmbit de la "zona de flux preferent del riu Tordera", el nivell de la cota de la planta baixa establert en l'apartat 1 d'aquest article, es podrà incrementar fins

assolir la planta baixa una alçada màxima de 1,50 m. per damunt del nivell del terreny natural, per tal d'adequar millor l'edificació a les afectacions d'aquest àmbit.

3.- 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 pels edificis de les Claus 10 i 11, es mesurarà verticalment des de la cota del terreny a on s'emplaça l'edificació, fins a límit superior de la coronació de l'edificació, i per tant, definirà l'alçada màxima total de l'edificació.

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., excepte conductes de ventilació o de fums d'acord amb la normativa específica d'aplicació, plaques fotovoltaïques o captadors solars tèrmics, que es regirà per la seva pròpia ordenança i/o normativa sectorial.

Art. 84. 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. 85. Construccions auxiliars i instal·lacions esportives

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 llinars de la parcel·la a la mateixa distància que les edificacions principals. (excepte en el cas de piscines que la separació mínima serà d'1 metres)..

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'alçada màxima de l'edificació serà de 3,00 m en el seu punt mig mesurat verticalment des de la cota de nivell de la vorera fins a la línia horitzontal situada a l'intersecció del pla de façana i el pla exterior de la coberta.

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 en un ample màxim de 6 metres. L'alçada màxima de l'edificació serà de 3,00 m en el seu punt mig mesurat verticalment des de la cota de nivell de la vorera fins a la línia horitzontal situada a l'intersecció del pla de façana i el pla exterior de la coberta

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 llinars de la parcel·la.

Art. 86. 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 llinars, no podran situar-se a més de 1,50m. per damunt i a 2,20 mts. per dessota de la cota natural del llinar. 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. En cas que es col·loquin jardineres o similars davant els murs interiors de parcel·la, la seva alçada aparent més l'alçada del mur interior no podran superar els 2,50 mts.

2.-Tal com s'especifica en l'Art. 83 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. 83, es mesurarà a partir de la planta baixa.

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

Art. 87. 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. 83 d'aquesta Normativa.

TÍTOL V: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER – RÈGIM URBANÍSTIC

Art. 88. Disposicions comuns

El règim urbanístic del sòl es regula, de conformitat amb el que disposa el TRLU, a través de:

- 1.- La classificació del sòl en classes segons règim jurídic (grafiada en els plànols n-1)
- 2.- La determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori (grafiada en els plànols n-2)
- 3.- La qualificació del sòl en zones o sistemes (grafiada en els plànols n-3 i n-4)
- 4.- La determinació de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà (grafiada en els plànols 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. 89. 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 pel TRLU.

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. 90. 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. 91. Determinacions dels polígons d'actuació i sectors de planejament

1.- En el sòl urbà no consolidat la delimitació dels sectors 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 TRLU. Els graus de protecció queden establertes en el present POUM, d'acord amb el que disposa l'art. 58.9 del TRLU.

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

Art. 92. 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. 93. 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.

3.- Si s'implanten sistemes de comunicacions no previstos al POUM caldrà o bé la seva modificació o bé la redacció i tramitació d'un pla especial urbanístic autònom.

Art. 94. 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 el TRLU, 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 114 del TRLU.

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. 95. 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)

TÍTOL VI: ORDENACIÓ DELS SISTEMES

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

Art. 96. 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. 97. 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. 98. 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. 99. Redacció de plans especials per al desenvolupament del sistema viari

1. Les vies definides en el apartat b de l'Art. 97, 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 de la ronda Oest: Té com a finalitat fixar les característiques d'aquest nou eix urbà d'accés des de la carretera de Tordera a l'Estació i que permetrà enllaçar amb l'Avgda. Catalunya i amb l'àmbit urbà de S'Abanell. El pla especial fixarà la secció i traça definitiva, així com els criteris de tractament paisatgístic per a garantir la seva qualitat urbana i la correcta integració en l'entorn de la mateixa. El pla especial caldrà donar compliment a les prescripcions de l'informe de l'ACA de data de 6 de maig de 2019, en el sentit que no suposarà cap modificació de la zona de flux preferent.

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: Té 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 els plans especials abans esmentats, serà d'aplicació la normativa corresponent a cada un dels sistemes o zones assenyalades en els plànols de zonificació.

Art. 100. 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'informe 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 lindants a camins rurals respectaran les separacions mínimes fixades a l'Art. 230.5 d'aquesta normativa.

En el planejament derivat i en 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 projecte de rotondes de la Generalitat de Catalunya.

Les actuacions que es plantegin en les zones de protecció de la carretera, incloses les infraestructures de subministrament, electricitat, aigua, gas, clavegueram, telefonia, i qualsevol altre servei, s'ajustaran, en el planejament derivat i en els projectes d'urbanització, als requeriments establerts al Reglament general de carreteres, Decret 293/2003 de 18 de novembre, i a les normatives tècniques aplicables en cada cas.

El planejament derivat dels àmbits confrontants amb carreteres i els corresponents projectes d'urbanització hauran d'incloure l'obligació, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi

nocturn. En el cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre les carreteres, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.

No es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària en les zones adjacents a les carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb allò que estableix la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, i en tant no entri en vigor el desplegament reglamentari d'aquesta llei, el reglament aprovat pel Decret 136/1999, de 18 de maig, en tot allò que no contradigui la llei vigent, no s'hi oposi i no hi sigui incompatible.

Art. 101. Disciplina urbanística de la publicitat

1.- La col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda visibles des de la via pública, està sotmesa, al règim de comunicació, i s'adequarà a l'establir a l'Art. 264 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.

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.).

Art. 102. 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 F)

Art. 103. Sistema ferroviari. Definició i servituds.

1.- En aquest sistema s'inclouen les infraestructures ferroviàries que formen part de la "Red Ferroviària de Interès General".

2.- 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 Llei 38/2015, de 29 de setembre, del Sector Ferroviari (BOE 234 de 30 de setembre de 2015) i en els articles 25 a 28, 30, 34, 36 i 39 del Reial Decret 2387/2004, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari, i legislació que la substitueixi.

3.- La zona de domini públic comprèn els terrenys ocupats per l'explanació de la línia ferroviària i una franja de terreny de 8 metres a cada costat de la mateixa, mesurada en horitzontal i perpendicularment a l'eix de la línia des de les arestes exteriors de l'explanació. Tanmateix, en sòl classificat pel planejament urbanístic com a urbà o urbanitzable, i sempre que aquest compti amb el planejament més precís que requereixi la legislació urbanística aplicable, per iniciar la seva execució, aquesta distància serà de 5 metres.

La zona de protecció constituïda per les franges de terreny situades a banda i banda de la línia ferroviària i delimitades, interiorment per la zona de domini públic i, exteriorment, per unes línies paral·leles a l'eix de la línia que delimita aquesta i situades a 70 metres de l'aresta exterior de l'explanació més propera. En sòl classificat pel planejament urbanístic com a urbà o urbanitzable, i sempre que aquest compti amb el planejament més precís que requereixi la legislació urbanística aplicable, per iniciar la seva execució, aquesta distància serà de 8 metres.

4.- Les línies límits d'edificació se situen a 50 metres de l'aresta exterior de la plataforma, mesurats horitzontalment a partir de la mateixa. En les línies que discorren per zones urbanes, aquesta distància es redueix a 20 metres.

5.- En el planejament derivat (plans parcials, etc), projectes i obres confrontants amb la línia ferroviària, s'haurà de tenir en compte les limitacions a la propietat i proteccions al ferrocarril en les zones d'afecció ferroviària, subjectes a sol·licitar d'ADIF les autoritzacions pertinents.

6.- 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) com l'execució del PAU-7 NYLSTAR1 quedarà condicionat a la prèvia desafectació o mutació demanial dels béns de domini públic ferroviari afectats que resultin innecessaris per l'explotació ferroviària, així com per les prescripcions que determina al respecte la legislació sectorial ferroviària.

Art. 104. Intervenció en l'edificació.

1.- 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 187 del TRLU.

2.- De conformitat amb la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari i el Reglament del sector ferroviari, les limitacions a la propietat dels terrenys confrontants amb la línia ferroviària existent, són les següents:

A les zones de domini públic i de protecció, per a executar qualsevol tipus d'obres o instal·lacions fixes o provisionals, canviar la destinació de les mateixes o el tipus d'activitat, i plantar o talar arbres, es requereix la prèvia autorització de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF), sense perjudici de les competències d'altres administracions.

Es prohibeix a banda i banda de la línia ferroviària, en els terrenys situats fins a la línia límit d'edificació, qualsevol tipus d'obra d'edificació, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin necessàries per a la conservació i manteniment de les edificacions existents, per el que també es requerirà la prèvia autorització de l'ADIF.

A la zona de domini públic, només podran realitzar-se obres i instal·lacions, prèvia autorització de l'administrador d'infraestructures ferroviàries, quan siguin necessàries per a la prestació del servei ferroviari o quan la prestació d'un servei públic o d'un servei o activitat d'interès general així ho requereixi. Excepcionalment i per causes degudament justificades, es pot autoritzar l'encreuament de la zona de domini públic, tant aeri com subterrani, per obres i instal·lacions d'interès privat.

La sol·licitud d'autorització per a realitzar obres, instal·lacions o activitats a la zona de domini públic i a la zona de protecció de la infraestructura ferroviària s'examinarà per l'administrador d'infraestructures ferroviàries.

En el cas que la sol·licitud d'autorització pretengués la realització d'obres o instal·lacions en la zona de domini públic per a l'establiment d'un servei públic o d'interès general, aquella ha d'adjuntar un projecte d'obres i instal·lacions i els documents que acreditin la seva conformitat amb el planejament urbanístic o les autoritzacions urbanístiques exigibles. En tot cas, s'haurà de justificar l'interès general de la necessitat de l'ocupació del domini públic que se sol·licita.

Si la sol·licitud té per objecte la utilització de la zona de protecció, s'adjuntarà tota la documentació necessària per a la correcta localització i definició de l'actuació que es pretén realitzar.

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

Art. 105. 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 vigent.

CAPÍTOL QUART–SISTEMA COMUNICACIONS– SERVITUTS AERONÀUTIQUES de l' AEROPORT de GIRONA

Art. 106. Servituds aeronàutiques.

1.- Part del terme municipal de Blanes es troba inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques del Aeroport de Girona, per la Superfície d'Aproximació intermèdia i final de la maniobra VOR-RWY 02.

En el plànol normatiu n.6 (SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS) s'inclou l'àmbit afectat per les Servituds Aeronàutiques.

A efectes d'aquestes servituds, les construccions i els seus elements no poden ultrapassar la cota de servitud aeronàutica de 431 metres, mesurada sobre el nivell del mar, i que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny u objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib del viari o via fèrria.

En aquest àmbit serà d'aplicació la normativa sectorial vigent.

Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. n° 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. n° 312, de 30 de diciembre).

Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O. E n° 162, de 8 de julio).

Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. n° 315, de 31 de diciembre).

Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. n° 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. n° 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. n° 118, de 17 de mayo).

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. n° 292, de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. n° 118, de 17 de mayo)

Real Decreto 378/1998 de 8 d'abril

Orden FOM/2614/2006 Ministerio de Fomento

2.- D'acord a l'establert als articles 30 i 31 del Decret 584/72 modificat por R. D. 297/2013, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors incloses les pales, mitjans necessaris per a la construcció, incloses les grues de construcció i similars) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).

CAPÍTOL CINQUÈ – SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Clau Eq)

Art. 107. Definició

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

Art. 108. 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. S'admetran com a usos complementaris els espectacles públics, recreatius, restauració, socials i culturals.

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.- Públicadministratiu.- 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.- Serveisfuneraris: Comprèn les activitats lligades a aquest servei, tals com el 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.- Allotjament dotacional : Comprèn les actuacions destinades a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, d'acord al previst a l'art.34.5 del TRLU.

12.- 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 del TRLU.

12.- Es consideraran també inclosos dins els anteriors usos, les activitats i serveis complementaris necessaris per al bon funcionament dels equipaments, tals com els serveis de restauració, bar, o altres similars.

Art. 109. 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.

4.- Els equipaments que es troben en zona de flux preferent i zona inundable tindran les limitacions dels usos i condicions que s'estableixen als articles 9bis i 14bis del RDPH.

Art. 110. 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.- Dins l'àrea d'equipament destinada al jardí botànic Marimurtra s'admetrà una edificabilitat de 0,07m²/m² per edificacions i instal·lacions de manteniment de l'activitat, centre de recerca, usos culturals, turístics, recreatius o científics. Aquesta edificabilitat s'aplicarà sobre l'àmbit delimitat al Catàleg de béns.

Per a la implantació d'aquesta edificabilitat s'haurà de tramitar un PMU d'ordenació volumètrica, que justifiqui l'adequació i la integració paisatgística de les propostes en el seu

entorn, i que evitaran emplaçar l'edificació en els àmbits de pendent superior al 40%, excepte que es aquesta quedi total o parcialment soterrada.

5.- Els equipaments que es troben en zona de flux preferent i zona inundable tindran les limitacions dels usos i condicions que s'estableixen als articles 9bis i 14bis del RDPH.

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

Art. 111. 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 sectorial 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.- En el procediment d'avaluació d'impacte ambiental del projecte d'ampliació de la instal·lació de tractament d'aigua marina (ITAM) caldrà ajustar el seu àmbit de tal forma que es redueixi al màxim l'afectació d'aquest sòl de valor agrícola i interès connector i s'eviti un continu urbanitzat confrontant amb el riu Tordera.

3.- 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 preveuran 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.

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.

4.- 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.

5.- Si s'implanten sistemes de serveis tècnics no previstos al POUM caldrà o bé la seva modificació o bé la redacció i tramitació d'un pla especial urbanístic autònom.

6.- Sistema de telecomunicacions, estacions i antenes de telefonia esdevé regulat per la Llei estatal 9/2014 de 9 de maig general de telecomunicacions.

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

Art. 112. 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. 113. 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 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 Ell/Ap per aparcaments en soterrani, ocupant un màxim del 50% de la seva superfície. En aquest cas l'àmbit ocupat per l'aparcament s'adequarà per al destí d'espais lliures, mantindrà el caràcter enjardinat i arbrat en la seva superfície, i amb el gruix de terra vegetal necessari per aquesta finalitat. Els aparcaments seran de titularitat pública objecte, si s'escau, de concessió administrativa.

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. 114. 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, amb una ocupació no superior al 5%, sens perjudici del compliment de la legislació sectorial en cada cas.

CAPÍTOL VUITÈ.- SISTEMA HIDRÀULIC (Clau H)**Art. 115. Sistema hidràulic - Definició**

1.- El sistema hidràulic correspon a 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.

Art. 116. 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).

3.- En les rieres cobertes es compatibilitzarà l'ús de domini públic hidràulic amb la implantació i utilització viària i peatonal de les mateixes.

Art. 117. Àmbit afectat pel flux preferent del riu Tordera i la riera de Blanes.

1.- Compren l'àmbit delimitat com de flux preferent per a l'avinguda de 100 anys, d'acord amb el R.D. 638/2016, de 29 de desembre de 2016, que modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986)

2.- L'àmbit delimitat com de flux preferent, restarà subjecte a les limitacions que estableixen els articles 9, 9bis i 9ter. de l'esmentat Reglamento del Dominio Público Hidráulico (endavant RDPH), i de les quals es reproduïxen en els dos articles següents les que tenen més repercussions urbanístiques en el municipi.

Art. 118. Limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl no urbanitzable ("suelo rural")

Les limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl no urbanitzable seran les especificades en l'art. 9bis del RDPH, que estableix el següent:

"Amb l'objecte de garantir la seguretat de les persones i béns, de conformitat amb el que preveu l'article 11.3 del TRLA, i sense perjudici de les normes complementàries que puguin establir les comunitats autònomes, s'estableixen les següents limitacions en els usos del sòl en la zona de flux preferent:

1. *En els sòls que es troben en la data d'entrada en vigor del Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre, en la situació bàsica de sòl rural del text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, no es permetrà la instal·lació de noves:*

a) *Instal·lacions que emmagatzemen, transformen, manipulen, generin o aboquin productes que puguin resultar perjudicials per a la salut humana i l'entorn (sòl, aigua, vegetació o fauna) com a conseqüència de la seva arrossegament, dilució o infiltració, en particular estacions de subministrament de carburant, depuradores industrials, magatzems de residus, instal·lacions elèctriques de mitja i alta tensió; o centres escolars o sanitaris, residències de gent gran, o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població; o parcs de bombers, centres penitenciaris, instal·lacions dels serveis de Protecció Civil.*

b) *Edificacions, obres de reparació o rehabilitació que suposin un increment de l'ocupació en planta o del volum d'edificacions existents, canvis d'ús que incrementin la vulnerabilitat de la seguretat de les persones o béns enfront de les avingudes, garatges subterranis, soterranis i qualsevol edificació sota rasant i instal·lacions permanents d'aparcaments de vehicles en superfície.*

c) *Acampades, zones destinades a l'allotjament en els càmpings i edificis d'usos vinculats.*

d) *Depuradores d'aigües residuals urbanes, excepte en aquells casos en què es comprovi que no hi ha una ubicació alternativa o, en el cas de petites poblacions, que els seus sistemes de depuració siguin compatibles amb les inundacions. En aquests casos excepcionals, es dissenyaran tenint en compte, a més dels requisits que preveuen els articles 246 i 259 ter, el risc d'inundació existent, incloent mesures que evitin els eventuals danys que puguin originar-se en les seves instal·lacions i garantint que no s'incrementi el risc d'inundació en l'entorn immediat, ni aigües avall. A més s'informarà a l'organisme de conca dels punts de desbordament en virtut de la disposició addicional segona. Queden exceptuades les obres de conservació, millora i protecció de les ja existents.*

e) *Hivernacles, tancaments i tanques que no siguin permeables, com ara els tancaments de mur de fàbrica estancs de qualsevol classe.*

f) *Granges i viviers d'animals que hagin d'estar inclosos en el Registre d'explotacions ramaderes.*

g) *Farcits que modifiquin la rasant del terreny i suposen una reducció significativa de la capacitat de desguàs. Aquest supòsit no és aplicable als farcits associats a les actuacions previstes en l'article 126 ter, que es regiran pel que estableix l'article esmentat.*

h) Apilaments de materials que puguin ser arrossegats o puguin degradar el domini públic hidràulic o emmagatzematge de residus de tota mena.

i) Infraestructures lineals dissenyades de manera que tendeix al paral·lelisme amb la llera. Excepcionalment, quan es demostrï que no hi ha una altra alternativa viable de traçat, es pot admetre una ocupació parcial de la zona de flux preferent, minimitzant sempre l'alteració del règim hidràulic i que es compensi, si escau, l'increment del risc d'inundació que eventualment pogués produir-se. Queden exceptuades les infraestructures de sanejament, abastament i altres canalitzacions subterrànies així com les obres de conservació, millora i protecció d'infraestructures lineals ja existents. Les obres de protecció enfront d'inundacions es regeixen pel que estableixen els articles 126, 126 bis i 126 ter

2. Excepcionalment es permet la construcció de petites edificacions destinades a usos agrícoles amb una superfície màxima de 40 m², la construcció de les obres necessàries associades als aprofitaments reconeguts per la legislació d'aigües, i aquelles altres obres destinades a la conservació i restauració de construccions singulars associades a usos tradicionals de l'aigua, sempre que es mantingui el seu ús tradicional i no permetent, en cap cas, un canvi d'ús excepte el condicionament museístic, sempre que es reuneixin els següents requisits:

a) No representi un augment de la vulnerabilitat de la seguretat de les persones o béns enfront de les avingudes.

b) Que no s'incrementi de manera significativa la inundabilitat de l'entorn immediat, ni aigües avall, ni es condicionin les possibles actuacions de defensa contra inundacions de la zona urbana. Es considera que es produeix un increment significatiu de la inundabilitat quan a partir de la informació obtinguda dels estudis hidrològics i hidràulics, que en cas necessari siguin requerits per a la seva autorització i que defineixin la situació abans de l'actuació prevista i després de la mateixa, no es dedueixi un augment de la zona inundable en terrenys altament vulnerables.

3. Tota actuació a la zona de flux preferent ha de tenir una declaració responsable, presentada davant l'Administració hidràulica competent i integrada, si escau, en la documentació de l'expedient d'autorització, en la qual el promotor expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, i es compromet a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que estimi oportú adoptar per a la seva protecció. La declaració serà independent de qualsevol autorització o acte d'intervenció administrativa prèvia que hagi de ser atorgada pels diferents òrgans de les administracions públiques, amb subjecció, almenys, a les limitacions d'ús que s'estableixen en aquest article. En particular, aquestes actuacions han de tenir amb caràcter previ a la seva realització, si escau, amb l'autorització a la zona de policia en els termes que preveu l'article 78 o amb l'informe de l'Administració hidràulica de conformitat amb l'article 25.4 del TRLA (en aquest cas, a menys que el corresponent Pla d'Ordenació Urbana, altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració, haguessin estat informats i haguessin recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte). La declaració responsable s'ha de presentar davant l'Administració hidràulica amb una antelació mínima d'un mes abans de l'inici de l'activitat en els casos en què no hi hagi estat inclosa en un expedient d'autorització.

4. Per als supòsits excepcionals anteriors, i per a les edificacions ja existents, les administracions competents han de fomentar l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, tot això d'acord amb el que estableix la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del Sistema Nacional de Protecció Civil i la normativa de les comunitats autònomes. "

Art. 119. Limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl urbà ("suelo urbanizado")

1.- Les limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl urbà seran les especificades en l'art. 9ter del RDPH, que estableix el següent:

"1. En el sòl que es trobi en la data d'entrada en vigor del Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre, en la situació bàsica de sòl urbanitzat d'acord amb l'article 21.3 i 4 del text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació urbana, es podran realitzar noves edificacions, obres de reparació o rehabilitació que suposin un increment de l'ocupació en planta o del volum d'edificacions existents, canvis d'ús, garatges subterranis, soterranis i qualsevol edificació sota rasant i instal·lacions permanents d'aparcaments de vehicles en superfície, sempre que es reuneixin els següents requisits i sense perjudici de les normes addicionals que estableixin les comunitats autònomes:

a) No representin un augment de la vulnerabilitat de la seguretat de les persones o béns enfront de les avingudes, a l'haver-se dissenyat tenint en compte el risc al qual estan sotmesos.

b) Que no s'incrementi de manera significativa la inundabilitat de l'entorn immediat ni aigües avall, ni es condicionin les possibles actuacions de defensa contra inundacions de la zona urbana. Es considera que es produeix un increment significatiu de la inundabilitat quan a partir de la informació obtinguda dels estudis hidrològics i hidràulics, que en cas necessari siguin requerits per a la seva autorització i que defineixin la situació abans de l'actuació prevista i després de la mateixa, no es dedueixi un augment de la zona inundable en terrenys altament vulnerables.

c) Que no es tractin de noves instal·lacions que emmagatzemen, transformen, manipulen, generin o aboquin productes que puguin resultar perjudicials per a la salut humana i l'entorn (sòl, aigua, vegetació o fauna) com a conseqüència de la seva arrossegament, dilució o infiltració, en particular estacions de subministrament de carburant, depuradores industrials, magatzems de residus, instal·lacions elèctriques de mitja i alta tensió.

d) Que no es tracti de nous centres escolars o sanitaris, residències de gent gran, o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població.

e) Que no es tracti de nous parcs de bombers, centres penitenciaris o instal·lacions dels serveis de Protecció Civil.

f) Les edificacions de caràcter residencial es dissenyaran tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent i els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys. Podran disposar de garatges subterranis i soterranis, sempre que es garanteixi l'estanquitat del recinte per l'avinguda de 500 anys de període de retorn, i que es realitzin estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada i que a més disposin de respiradors i vies d'evacuació per sobre de la cota d'aquesta avinguda. S'ha de tenir en compte, en la mesura del possible, la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

2. A més del que exigeix l'article 9 bis.3, amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en què s'acrediti que hi ha anotació registral indicant que la construcció es troba en zona de flux preferent.

3. Per als supòsits excepcionals anteriors, i per a les edificacions ja existents, les administracions competents han de fomentar l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, tot això d'acord amb el que estableix la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del Sistema Nacional de Protecció Civil i la normativa de les comunitats autònomes."

4.- Seran també d'aplicació les limitacions establertes en els arts. 67 i 68 de les determinacions normatives del Pla de Gestió del Districte de la Conca Fluvial de Catalunya.

Art. 120. Àmbit afectat per la "zona inundable".

1.- Compren l'àmbit delimitat com a zona inundable per a l'avinguda de 500 anys, definida a l'art. 14.1 del R.D. 638/2016, de 29 de desembre de 2016, que modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic (R.D.P.H.)

2.- L'àmbit delimitat com a zona inundable, restarà subjecte a les limitacions que s'estableixen en l'article 14bis de l'esmentat Reglament del Domini Públic Hidràulic (R.D.P.H.).

Art. 121. Limitacions als usos del sòl en la "zona inundable"

Dins l'àmbit afectat per la "zona inundable", la nova edificació i els usos s'hauran d'adaptar a les limitacions establertes a l'art. 14bis del R.D.P.H., modificat pel RD 638/2016, que regula les "Limitacions als usos del sòl en la zona inundable", i del que es reproduïxen seguidament els aspectes més significatius:

Article 14 bis. Limitacions als usos del sòl en la zona inundable.

1. Les noves edificacions i usos associats en els sòls que estiguin en situació bàsica de sòl rural a la data d'entrada en vigor del Reial decret 638/2016, de 9 de desembre, s'han de realitzar, en la mesura que es pugui, fora de les zones inundables.

En els casos en què no sigui possible, cal atènyer-se al que sobre això estableixin, si s'escau, les normatives de les comunitats autònomes, tenint en compte el següent:

a) Les edificacions s'han de dissenyar tenint en compte el risc d'inundació existent i els nous usos residencials s'han de disposar a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys, i s'han de dissenyar tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent.

Poden disposar de garatges subterranis i soterranis, sempre que es garanteixi l'estanquitat del recinte per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn, es facin estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada, i a més es disposi de respiradors i vies d'evacuació per damunt de la cota de l'avinguda. S'ha de tenir en compte la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

b) S'ha d'evitar l'establiment de serveis o equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials, com ara hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de persones grans o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on es puguin donar grans aglomeracions de població, acampades, zones destinades a l'allotjament en els càmpings i edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de protecció civil, o similars. Excepcionalment, quan es demostrï que no hi ha cap altra alternativa d'ubicació, se'n pot permetre l'establiment, sempre que es compleixi el que estableix l'apartat anterior i s'asseguri la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

2. En els sòls que a la data d'entrada en vigor del Reial decret 638/2016, de 9 de desembre, estiguin en la situació bàsica de sòl urbanitzat, es pot permetre la construcció de noves edificacions, tenint en compte, en la mesura que es pugui, el que estableixen les lletres a) i b) de l'apartat 1.

3. Per als supòsits anteriors, i per a les edificacions existents, les administracions competents han de fomentar l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, tot això d'acord amb el que estableix la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del Sistema Nacional de Protecció Civil, i la normativa de les comunitats autònomes. Així mateix, el promotor ha de subscriure una declaració responsable en la qual expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, i es compromet a traslladar aquesta informació als possibles afectats, independentment de les mesures complementàries que consideri oportú adoptar per a la seva protecció. Aquesta declaració responsable ha d'estar integrada, si s'escau, a la documentació de l'expedient d'autorització. En els casos en què no hagi estat inclosa en un expedient d'autorització de l'administració hidràulica, s'ha de presentar davant aquesta amb una antelació mínima d'un mes abans de l'inici de l'activitat.

4. A més del que estableix l'apartat anterior, amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor ha de disposar del certificat del Registre de la propietat en el qual s'acrediti que existeix una anotació registral que indica que la construcció està en zona inundable

5. En relació amb les zones inundables, s'ha de distingir entre les que estan incloses dins de la zona de policia que defineix l'article 6.1.b) del TRLA, en què l'execució de qualsevol obra o treball requereix l'autorització administrativa dels organismes de conca d'acord amb l'article 9.4, de les altres zones inundables situades fora de l'esmentada zona de policia, en què les activitats les ha d'autoritzar l'administració competent amb subjecció, almenys, a les limitacions d'ús que estableix aquest article, i a l'informe que ha d'emetre amb caràcter previ l'Administració hidràulica de conformitat amb l'article 25.4 del TRLA, llevat que el corresponent Pla d'ordenació urbana, altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració, hagin estat objecte d'un informe i hagin recollit les oportunes previsions formulades a aquest efecte.»

CAPÍTOL NOVÈ –SISTEMA MARÍTIM (Clau M)

Art. 122. Definició.

El sistema Marítim comprèn el sòl inclòs dins el domini públic marítim terrestre (d.p.m.t.) regulat a la Llei 22/88 de 28 de juliol de Costes, i posterior modificació per la Llei 2/2013, de 29 de maig, de protecció i us sostenible del litoral i modificació de la Llei 22/1988 (endavant LC) que s'identifica en els plànols d'ordenació del POUM amb la clau M.

La delimitació del domini públic marítim terrestre correspon a l'administració de l'Estat, mitjançant el corresponent atermenament. Aquest POUM recull l'atermenament vigent en el moment de l'aprovació inicial del Pla.

Davant de qualsevol dubte referent a la representació de les línies de la delimitació del d.p.m.t prevaldran les dades dels plànols de l'atermenament sobre els reflectits en el planejament.

Art. 123. 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 LC i el RD 876/2014, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de Costes (endavant RC).

2.- La utilització del domini públic marítim-terrestre es regularà per l'especificat en el títol III de la Llei 22/88 de Costes, havent de comptar les Actuacions situades en aquests terrenys amb el corresponent títol habilitant.

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 LC, 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 LC, i hauran de disposar de l'autorització corresponent segons regulació dels articles 44 i ss del RC.

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. Als efectes d'aquesta D.T.3ª, l'ordenació urbanística homogènia de les edificacions de la façana marítima de S'Auguer situades dins la zona de servitud, s'efectuarà mitjançant la tramitació d'un pla de millora urbana (PMU), que inclourà la justificació expressa de la delimitació del tram o trams de façana marítima d'acord amb les característiques físiques, morfològiques, volumètriques i tipològiques de les edificacions que el componen, incloent documentació gràfica tant en planta com en alçat, de l'estat actual i del proposat amb les actuacions edificatòries per a les quals es sol·licita autorització, i que hauran de complir tots i cadascun dels requisits establerts a l'esmentada D.T.3ª de la Llei de Costes.

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., amb les condicions abans esmentades, i 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)

Aquests àmbits tenen caràcter indicatiu fins que no es tramiti el preceptiu PMU, que caldrà tramitar donant compliment als articles 112.a i 117 de la LC.

4 - La zona de servitud de trànsit del d.p.m.t. es defineix a l'art. 27 de la LC, 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 LC.

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 d'acord amb el que es disposa al títol III del RC.

8. Espais lliures públics que es troben dins el dpmt, no participaran en els mecanismes de la gestió urbanística i s'incorporaran al "Sistema general estatal del dpmt"

CAPÍTOL DESÈ.- SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS (Clau D).**Art. 124. 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, sent

aplicable les Disposicions transitòries 3 i 9 del Decret Llei17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

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.

4.- Igualment es permetran usos públics complementaris i vinculats a les necessitats dels col·lectius amb necessitats socials.

TÍTOL VII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS

Art. 125. Qualificació de sòl urbà

1.- Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita el sòl urbà d'acord amb les condicions establertes al TRLU, 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. 126. 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. 127. 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. 128. 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 TRLU.

Amb tot, l'ajuntament podrà atorgar llicències en el sòl urbà consolidat amb subjecció a aquest POUM, 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 TRLU.

Art. 129. 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 TRLU, 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. 130. 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 99.3 del TRLU.

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 RLU.

Art. 131. 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. 132. 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. 133. Definició**

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 dona 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. 134. 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 d'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.

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 sobrepasar, 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 45° des de l'alçada reguladora màxima.

6.- Conjunt “Morro Curt”:

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 reduint la volumetria actual i respectant l'skyline” panoràmic urbà amb aportació del corresponent estudi d'impacte i integració paisatgística que asseguri la correcta integració en lloc.

Art. 135. 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 o sobre la superfície construïda de l'edifici existent, 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.

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. 136. Condicions de parcel·la

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

Art. 137. Condicions d'ús

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

Habitatge plurifamiliar i unifamiliar

Habitatge d'ús turístic

Allotjament col·lectiu

Hoteler

Restauració

Petit comerç (PEC),

Oficines

Taller artesanal

Públic administratiu

Sanitari-sociosanitari

Docent

Esportiu

Recreatiu

Sòcio-cultural.

En la zona de flux preferent i inundable seran d'aplicació les limitacions dels usos i condicions dels articles 9ter i 14bis del RDPH.

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. 138. 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. 139. 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 alçada:

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.

4.- Cossosvolats:

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 45º des d'alçada reguladora màxima.

Art. 140. 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 15 mts. En cas d'agrupació de parcel·les, en la composició de la façana s'haurà de mantenir la partició formal en diferents parcel·les, per tal d'evitar la imatge d'un gran edifici continuu i facilitar la integració del nou edifici en el paisatge urbà del seu entorn.

Art. 141. 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 o sobre la superfície construïda de l'edifici existent, 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.

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. 142. 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'adequen

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 20 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 aplacat de pedra. Seran prohibides les gelosies de ceràmica i/o vidre, les parets de vidre i els aplacats plàstics o metàl·lics.
- 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. 259 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. 68 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) **Canaleresibaixants :**
- 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.

Art. 143. Condicions d'ús

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

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar

Habitatge d'ús turístic

Allotjament col·lectiu

Hoteler

Restauració

Recreatiu amb excepció de les d'activitats o usos recreatius musicals definides a l'apartat tercer de l'Annex I del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives aprovat per Decret 112/2010 de 31 d'agost

Petit comerç (PEC)),

Oficines

Taller artesanal Públic
administratiu Sanitari-
socio-sanitari. Docent

Esportiu

Sòcio-cultural

Noves tecnologies

En la zona de flux preferent i inundable seran d'aplicació les limitacions dels usos i condicions dels articles 9ter i 14bis del RDPH.

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. 144. 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 – Sa Carbonera,

3b – S'Auguer

Art. 145. 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 d'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.

Planta baixa+4: 16,30 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.

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. 69), 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. 146. 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 15 mts. En cas d'agrupació de parcel·les, en la composició de la façana s'haurà de mantenir la partició formal en diferents parcel·les, per tal d'evitar la imatge d'un gran edifici continuu i facilitar la integració del nou edifici en el paisatge urbà del seu entorn.

Art. 147. 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 o sobre la superfície construïda de l'edifici existent, 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.

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. 148. 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. 149. Condicions estètiques en les subzones de S'Auguer i Sa Carbonera.

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 20 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 aplacat de pedra. Seran prohibides les gelosies de ceràmica i/o vidre, les parets de vidre i els aplacats plàstics o metàl·lics.
- 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. 259 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. 68 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.

Art. 150. Condicions d'ús

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

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar

Habitatge d'ús turístic

Allotjament col·lectiu

Hoteler

Restauració

Recreatiu, amb excepció de les d'activitats o usos recreatius musicals definides a l'apartat tercer de l'Annex I del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives aprovat per Decret 112/2010 de 31 d'agost

A la zona clau 3b que confronta amb la façana marítima s'admet les activitats i usos recreatius musicals

Petit comerç (PEC))

Oficines

Taller artesanal, i taller petit

Públic administratiu

Sanitari-sociosanitari

Educatiu

Esportiu

Sòcio-cultural

Aparcament

Noves tecnologies

En la zona de flux preferent i inundable seran d'aplicació les limitacions dels usos i condicions dels articles 9ter i 14bis del RDPH.

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. 151. 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. 152. 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.

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.

En cas de construir noves edificacions total o parcialment, s'ajustaran a les condicions d'edificació que s'estableix en la clau urbanística dels edificis confrontants

Art. 153. Condicions d'ús

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

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar

Habitatge d'ús turístic

Allotjament col·lectiu

Hoteler

Restauració

Petit comerç (PEC)

Oficines

Públic administratiu

Sanitari-sociosanitari

Educatiu

Recreatiu amb excepció de les d'activitats o usos recreatius musicals definides a l'apartat tercer de l'Annex I del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives aprovat per Decret 112/2010 de 31 d'agost.

A la zona que confronta amb la façana marítima s'admeten les activitats i usos recreatius musicals

Sòcio-cultural

En la zona de flux preferent i inundable seran d'aplicació les limitacions dels usos i condicions dels articles 9ter i 14bis del RDPH.

CAPÍTOL SISÈ – EIXAMPLE (Clau 5)**Art. 154. 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)

Eixample - Illa oberta (Clau 5b)

En l'àmbit de l'antic pla parcial Valldolig (Clau 5b-Valldolig), son d'aplicació els paràmetres específics del pla parcial que s'incorporen com annex en aquesta normativa.

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. 155. 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, en els que s'indica la profunditat edificable, o en el seu cas, tot el perímetre regulador de l'edificació.

2.- Regulació alçades:

En els plànols de Zonificació de sòl urbà (sèrie n-4) es fixen per a cada illa la profunditat edificable i/o el perímetre regulador de l'edificació, i el número màxim 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.- Nivell de la planta baixa i ARM, en l'àmbit afectat per la zona de flux preferent del riu

Tordera:

Dins l'àmbit afectat per la "zona de flux preferent del riu Tordera", el nivell de la planta baixa podrà situar-se a 1,20 m. per damunt el nivell del vial en el punt de mesura de l'alçada reguladora màxima, i aquesta alçada reguladora màxima es podrà incrementar en 0,60 m., per tal d'adaptar millor l'edificació a les condicions d'afectació d'aquest àmbit.

4.- 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.

5.- 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 determinacions fixades a l'Art. 69 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.

6.- 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.

7.- 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.

8.- 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.

9.- Porxosa 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. 156. 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'article anterior (Art. 155).

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'hotelera.

La transformació de l'ús hotelera 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 hotelera 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.

En aquest darrer cas, la transformació de l'edifici hotelera 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

Façanamínima.

La longitud mínima de façana és de 7 metres, amb excepció de "Mas Borinot i Urbanització Burcet" la façana mínima de la quals serà de 6 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 o sobre la superfície construïda de l'edifici existent, 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.

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 d'eixample són:

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar

Habitatge d'ús turístic

Allotjament col·lectiu

Hoteler

Restauració

Petit comerç (PEC), establiments comercials mitjans (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT)

Oficines

Taller artesanal, i taller petit

Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers

Públic administratiu

Sanitari-sociosanitari

Educatiu

Esportiu

Sòcio-cultural

Noves tecnologies

Aparcament.

Recreatiu amb excepció de les activitats o usos recreatius musicals definides a l'apartat tercer de l'Annex I del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives aprovat per Decret 112/2010 de 31 d'agost, menys a les zones que confronten amb la façana marítima i les que s'integren dintre de l'àmbit delimitat pel passeig de S'Abanell, carrer Colom i Avinguda Vila de Madrid, a partir de l'avinguda Mediterrani.

En la zona de flux preferent i inundable seran d'aplicació les limitacions dels usos i condicions dels articles 9ter i 14bis del RDPH.

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 5-H)

Els usos permesos a la zona de blocs aïllats - subzona hotelera són:

Hoteler

I com a usos complementaris i vinculats a la instal·lació hotelera son els següents :

Restauració

Esportiu

Recreatiu

Sòcio-cultural

Noves tecnologies

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'ús, podrà mantenir l'edificabilitat fixada per a la subzona hotelera, inclosa 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.

En la zona de flux preferent i inundable seran d'aplicació les limitacions dels usos i condicions dels articles 9ter i 14bis del RDPH

Art. 161. Condicions d'ús per a la subzona d'habitatges de protecció pública (Clau 5-HPP)

Els usos permesos a la zona d'exemple 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 (PEC)

Oficines

Públic administratiu

Sanitari-sociosanitari

Sòcio-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. 162. 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 dels habitatges 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. 163. 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 alçada

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.- Nivell de la planta baixa en l'àmbit afectat per la zona de flux preferent del riu Tordera: Dins

l'àmbit afectat per la "zona de flux preferent del riu Tordera", el nivell de la planta baixa podrà elevar-se fins a 1,50 m. per damunt del nivell del terreny natural, per tal d'adaptar millor l'edificació a les condicions d'afectació d'aquest àmbit.

4.- 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.

5.- 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. 69 d'aquesta normativa. No s'admetran els cossos sortints tancats.

6.- 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 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.

7.- 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. 164. Condicions d'edificació per a la Subzona Hotelera (Clau 6-H)**1.- Edificabilitat 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 m2 sostre/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 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 total màxima de 2,30 m2/m2 i d'una ocupació màxima del 40% de la parcel·la, 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 28 m.

3.- Transformació del ús hotelier.

El fet de mantenir l'ús hotelier 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 la data de 4 juny 2010 (data aprovació definitiva POUM 2010) per als establiments ja existents i en funcionament.

En aquest darrer cas, la transformació de l'edifici hotelier 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 l'edificabilitat de 1,67 m2/m2 admesa per a 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. 165. 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. 166. 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 o sobre la superfície construïda de l'edifici existent, 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.

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. 167. Condicions d'ús

1.- Els usos permesos a la zona de blocs aïllats son:

Habitatge plurifamiliar

Habitatge d'ús turístic

Allotjament col·lectiu

Hoteler

Restauració

Petit comerç (PEC), establiments comercials mitjans (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT)

Oficines

Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers

Taller artesanal i taller petit

Públic administratiu

Sanitari-sociosanitari

Educatiu

Esportiu

Recreatiu, amb excepció de les d'activitats o usos recreatius musicals definides a l'apartat tercer de l'Annex I del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives aprovat per Decret 112/2010 de 31 d'agost, menys a les zones que confronten amb la façana marítima i les que s'integren dintre de l'àmbit delimitat pel passeig de S'Abanell, carrer Colom i Avinguda Vila de Madrid, a partir de l'avinguda Mediterrani.

Sòcio-cultural

Aparcament

Noves tecnologies

En la zona de flux preferent i inundable seran d'aplicació les limitacions dels usos i condicions dels articles 9ter i 14bis del RDPH.

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. 168. Condicions d'ús per a la Subzona hotelera (Clau 6-H)

Els usos permesos a la zona de Blocs aïllats – Subzona hotelera son:

Hoteler

I com a usos complementaris i vinculats a la instal·lació hotelera.

Restauració

Esportiu

Recreatiu Sòcio-
cultura Noves
tecnologies

Habitatge plurifamiliar i allotjament col·lectiu en les condicions d'edificació fixades a l'Art. 164. 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 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 la data de 4 juny 2010 (data aprovació definitiva POUM 2010) per als establiments ja existents i en funcionament.

En la zona de flux preferent i inundable seran d'aplicació les limitacions dels usos i condicions dels articles 9ter i 14bis del RDPH

CAPÍTOL VUITÈ – CASES AGRUPADES (Clau 7)

Art. 169. 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, Nt^a. Sra.del Vilar i masia Mas Ferrer i Puig

Art. 170. 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 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 Nt^a. 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 grafades

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.- Condicionsestètiquesdelesedificacionsdelgrup“Ntra.Sra.delVilar”

- 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.

6.- D'acord amb les determinacions del PERI de Ntra. Sra del Vilar, els porxos que confronten amb la plaça Mare de Deu del Vilar son d'ús públic.

Art. 171. Protecció de la Pineda en l'àmbit del grup “Ntra. Sra. Del Vilar”

Atès el valor paisatgístic i ambiental de la pineda existent en aquest àmbit, s'admet únicament la tala dels pins mínims necessaris per a l'edificació i ordenació de la parcel·la, a més dels necessaris per raons fitosanitàries o de substitució justificada, i que s'hauran de substituir per nous pins (*pinus halepensis*) de mides adequades. La substitució o noves plantacions, seran de pi pinyer o de pi blanc d'alçada mínima de 3 - 4,5 metres amb un perímetre de 35-40 cm de tronc.

La tala de pins necessitarà d'autorització municipal, i en tots els casos, la petició s'acompanyarà d'un plànol a on s'ubiquen l'arbrat existents, els afectats per la tala, i els de nova replantació.

Art. 172. 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. 173. Condicions d'ús

Els usos permesos a la zona de cases agrupades són:

Habitatge unifamiliar
 Habitatge d'ús turístic
 Petit comerç (PEC amb una superfície màxima de 250m2)
 Restauració
 Oficines
 Públic administratiu
 Sanitari-sociosanitari
 Educatiu
 Sòcio-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.

Dins la finca Mas Ferrer situada en el carrer de Sant Pere de Roda amb l'edificació catalogada de Mas Ferrer i Puig, s'admet a més l'ús hotel·ler, per tal de facilitar la seva rehabilitació.

En la zona de flux preferent i inundable seran d'aplicació les limitacions dels usos i condicions dels articles 9ter i 14bis del RDPH.

CAPÍTOL NOVÈ – CASES AÏLLADES (Clau 8)**Art. 174. 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. 175. 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. 176. 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. 177. 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. 178. 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. 179. 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. 180. 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. 181. Condicions d'ús

Els usos permesos a la zona de cases aïllades són:

Habitatge unifamiliar
 Habitatge d'ús turístic
 Petit comerç (PEC amb una superfície màxima de 250m2)
 Hotelier
 Restauració
 Oficines
 Públic administratiu
 Sanitari-sociosanitari
 Educatiu
 Esportiu
 Sòcio-cultural.
 Taller artesanal

En la zona de flux preferent i inundable seran d'aplicació les limitacions dels usos i condicions dels articles 9ter i 14bis del RDPH.

CAPÍTOL DESÈ – ACTIVITATS ECONÒMIQUES (Clau 9)**Art. 182. 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. 183. .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.

Condicionss'd'edificaciódelSubzona9a:

- 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.

Condicionss'd'edificaciódelSubzona9b:

- 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.

Condicionss'd'edificaciódelSubzona9c-PinyadeRosa

- 1.- Es manté l'edificabilitat de 0,35m²/m² procedent del Pla Parcial Pinya de Rosa.
- 2.- Alçada màxima: 10,00 m. (PB + 1 PP)

Art. 184. Condicions de parcel·la

Per a la subzona 9a es fixa una parcel·la mínima es fixa en 800 m², amb un màxim d'un establiment per cada parcel·la mínima, amb un màxim d'un establiment 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'un establiment 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.

Art. 185. Condicions d'ús

1.- 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 (PEC), establiments comercials, mitjans (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT) dintre de la TUC i de les concentracions comercials "Carretera Accés Costa Brava" i "Sector Nord".

Establiments comercials singulars (ECS)

Noves tecnologies.

Hoteler

Restauració

Magatzems

Oficines

Religiós

Educatiu.

Esportiu

Recreatiu

Gasolineres

Tanatori

Sanitari-sociosanitari

Prostitució

Emmagatzematge i tractament de residus construcció, amb la limitació de que s'han d'ubicar dins naus o sota cobertes industrials, i adoptar les mesures correctores necessàries per evitar pols i molèsties a les àrees residencials properes.

Per a la subzona Clau 9c-Pinya de Rosa, s'admet únicament els usos sanitari-assistencial, allotjament col·lectiu, hotelier i restauració.

En la zona de flux preferent i inundable seran d'aplicació les limitacions dels usos i condicions dels articles 9ter i 14bis del RDPH.

2.- S'admet la possibilitat d'implantar una pluralitat d'activitats dintre de cada establiment o local independent que en resultin d'aplicar parcel·la mínima establerta, sempre que s'ajusti a la normativa sectorial i d'activitats aplicables.

3.- 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. 186. Definició

Aquesta zona correspon als sòls urbans destinats bàsicament a activitats industrials

Art. 187. 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 l'emplaçament i condicions d'edificació es distingeixen dos subzones:

Subzona 10 a

Subzona 10 b

Art. 188. Condicions de l'edificació per a la subzona 10 a

1.- Edificabilitat alçada

El coef. d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en 1 m² sostre/m² sòl

Ocupació màxima de parcel·la 70%

Alçada màxima de l'edificació 11 m.

(aquesta alçada podrà incrementar-se fins a 14 m. sempre que es justifiqui la necessitat d'enquibir processos industrials singulars que així ho necessitin específicament, i en l'àmbit que aquests ocupin)

Núm. màxim plantes PB + 1 PP

2.- Separació de l'edificació.

La separació mínima de l'edificació als límits de vial i veïns serà de 10 m., i de 3 m. a espais lliures públics.

3.- Edificació a preservar

Amb l'objectiu de preservar els valors històrics i socials que representa el patrimoni industrial existent, es mantindran i conservaran com a patrimoni protegit, els següents elements:

- Xemeneia de ventilació de la fibrana
- Xemeneia gran de calderes
- Façanes principals de les naus de filatura i d'escollit.
- Pas cobert entre nau de filatura i nau d'escollit.
- Barracons antics de la plaça central.
- Edifici "hotelet" del Racó Gros.

Art. 189. Condicions de l'edificació per a la subzona 10 b**1.- Edificabilitat alçades**

El coef. d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en 0,65 m² sostre/m² sòl

Ocupació màxima de parcel·la 60 %

Alçada màxima de l'edificació 11 m.

(aquesta alçada podrà incrementar-se fins a 14 m. sempre que es justifiqui la necessitat d'enquibir processos industrials singulars que així ho necessitin específicament, i en l'àmbit que aquests ocupin)

Núm. màxim plantes PB + 1 PP

2.- Separació de l'edificació.

La separació mínima de l'edificació als límits de vial i veïns serà de 10 m., i de 3 m. a espais lliures públics.

Art. 190. Possibilitat de transformació mitjançant la tramitació d'un Pla de millora urbana (PMU)

1.- En els terrenys qualificats d'industrial subzona 10a es manté l'ús industrial actual, però alhora es preveu la possibilitat d'establir una ordenació alternativa pel supòsit que les activitats industrials avui existents en aquest 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 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.

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

3.- Els paràmetres urbanístics a aplicar en el Pla de millora urbana seran els següents:

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

Oficines

Educatiu

Esportiu

Gasolineres

L'àmbit afectat per la zona de flux preferent i zona inundable tindrà les limitacions dels usos i condicions que s'estableixen als articles 9bis i 14bis del RDPH.

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

Art. 191. Condicions de parcel·la

La parcel·la mínima per a la Subzona 10a es fixarà en els corresponents Plans de Millora Urbana que desenvolupin 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. La parcel·la mínima per a la Subzona 10b es fixa en 2.500 m².

Art. 192. Condicions d'us

1.- Els usos permesos per a les dos Subzones industrials 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
Prostitució
Sanitari-sociosanitari

2.- En la zona de flux preferent i inundable seran d'aplicació les limitacions dels usos i condicions dels articles 9ter i 14bis del RDPH.

CAPÍTOL DOTZÈ – COMERCIAL (Clau 11)

Art. 193. Definició

Aquesta zona correspon als sòls urbans destinats bàsicament a activitats comercials.

S'estableixen a més, tres subzones per tal de diferenciar els paràmetres edificatoris específics per aquestes, d'acord amb la seva posició i funcionalitat:

Subzona (Clau 11-Estació de servei)
Subzona (Clau 11-Cala Sant Francesc)
Subzona (Clau 11-Ciutat esportiva).

Art. 194. Condicions de l'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.- Zona (Clau 11) Edificabilitat aïllada

El coef. d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en 1 m² sostre/m² sòl
Ocupació màxima de parcel·la 50 %

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| Alçada màxima de l'edificació | 10 m. |
| Núm. màxim plantes | PB + 1 PP |
- 3.- Subzona (Clau 11-Estació de servei): s'estableix una edificabilitat màxima de 0,40 m²/m², per a l'edificació annexa, i sense computar la coberta no tancada.
- 4.- Subzona (Clau 11-Cala Sant Francesc):
- | | |
|--|--|
| El coef. d'edificabilitat neta per parcel·la | es fixa en 0,40 m ² /m ² , |
| Ocupació màxima de la parcel·la | 25% |
| Alçada màxima de l'edificació | 7 m. |
| Núm. màxim plantes | PB + 1 PP |
- 5.- Subzona (Clau 11-Ciutat esportiva): situada al costat de la ciutat esportiva, es fixa una l'edificabilitat màxima de 3.000 m², per a usos comercials complementaris del complex esportiu.
- 6.- Separació de l'edificació.
- La separació mínima de l'edificació a tots els límits de la parcel·la per a totes les claus, serà de 3 m.

Art. 195. Condicions de parcel·la

Parcel·la mínima: 1.000 m². amb un màxim d'un establiment 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. 196. Condicions d'us

Els usos permesos a la zona comercial són :

Petit comerç (PEC), establiments comercials mitjans (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT) dintre de la TUC i de les concentracions comercials "Carretera Accés Costa Brava" i "Sector Nord".

Establiments comercials singulars (ECS)

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

Tanatori

Gasolineres

Prostitució

Per a la subzona (Clau 11-Cala Sant Francesc), s'admet únicament els usos de petit establiment comercial, restauració, i equipaments privats esportius i soci-culturals.

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.

En la zona de flux preferent i inundable seran d'aplicació les limitacions dels usos i condicions dels articles 9ter i 14bis del RDPH.

2.- S'admet la possibilitat d'implantar una pluralitat d'activitats dintre de cada establiment o local independent que en resultin d'aplicar parcel·la mínima establerta, sempre que s'ajusti a les normatives sectorials i d'activitats aplicables.

CAPÍTOL TRETZÈ – GESTIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 197. PLANS DE MILLORA URBANA

1.- Per les àrees de sòl urbà en les quals es preveu la possible renovació d'usos, o la seva reordenació i millora urbana, aquest POUM estableix uns àmbits de pla de millora urbana, d'acord amb l'establert a l'art. 68 del TRLU..

2.- El Pla preveu com a àmbits de transformació urbana a ordenar mitjançant un pla de millora urbana, l'àmbit situat al costat de l'avinguda Costa Brava i assenyalat com a PMU-1.- PORTAL COSTA BRAVA, i els àmbits ocupats actualment per extenses instal·lacions industrials qualificades com a zona industrial10a, i quina renovació urbana s'efectuarà també mitjançant els corresponents plans de millora urbana, que en definiran alhora l'àmbit específic del seu abast.

Art. 198. PMU 1 - PORTAL COSTA BRAVA.

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 hotel·ler 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. L'ordenació d'aquest àmbit mantindrà com a espais lliures un mínim del 40% de la seva superfície total.

Atès que part del sector es troba en zona de flux preferent i zona inundable, s'haurà d'ajustar l'ordenació a les limitacions d'usos i condicions dels articles 9ter i 14 bis del RDPH, d'acord amb els criteris de l'informe de l'ACA de 6 de maig de 2019.

Superfície total de l'àmbit: 6,62 Ha.

Sostre equipaments: Edifici serveis ajuntament, oficines i annexes: 10.000 m2

Auditori: 5.000 m2

Sostre per a usos hotelers:

Hotel 4* : 15.000 m2

Aparthotel: 10.000 m2

Serveis hotelers i equipaments privats lligats a l'activitat hotelera (centre de convencions, spa, fitness, etc...): 5.000 m2

Sostre comercial: 5.000 m2 (d'acord amb l'informe de l'ACA de 15/02/2018 no es permet la construccions de grans equipaments comercials on es puguin donar-se grans aglomeracions de poblacions, com centres comercials amb diversitat d'establiments de superfícies de venda de més de 1.300 m2 i centres comercials unitaris de superfície de venda superiors a 2.500 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. 199. POLÍGONS D'ACTUACIÓ

1.- El POUM delimita a efectes de la seva gestió urbanística, diversos polígons d'actuació per als àmbits de sòl urbà procedents d'un planejament derivat o amb una ordenació unitària ja prefixada en el mateix Pla.

2.- La relació dels polígons delimitats, és la següent :

- PAU 1 - CAMPING LA SARDANA (discontinuo)
- PAU 2 - CALA SANT FRANCESC
- PAU 3 - VALLDOLIG 1
- PAU 4 - VALLDOLIG 3
- PAU 5 - MAS GÜELO
- PAU 6 - NYLSTAR 1
- PAU 7.1 - CARRETERA DE LLORET 1 (discontinuo)
- PAU 7.2 - CARRETERA DE LLORET 2 (discontinuo)
- PAU 7.3 - CARRETERA DE LLORET 3
- PAU 8 - S'ABANELL
- PAU 9 - CRISTÓFOL COLOM
- PAU 10 - FORMENTERA
- PAU 11 - PARADÍS-Av.EUROPA (discontinuo)
- PAU 12 - PEIXOS ROS
- PAU 13 - VALL DE BURG (discontinuo)

Art. 200. PAU 1 - CÀMPING LA SARDANA

1.- Es delimita el polígon d'actuació "PAU 1 - CÀMPING LA SARDANA" discontinuo de sòl urbà no consolidat per tal d'ordenar la transformació de l'àmbit ocupat per l'antic 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 es grafia en els plànols de zonificació n-4.2 i n-4.3

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: 4,60 Has
- Sostre màxim edificable segons conveni: 11.172 m² (h. lliures) + 4.788 m² (h. prot. 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: 1 habitatge/100m² construïts
- Cessions: Espais lliures 29.925 m²
- Vialitat del sector
10% d'aprofitament urbanístic

Usos : Els de la zona 5, definits a Art. 159

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. 201. PAU 2 - CALA SANT FRANCESC

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 al plànol de zonificació n-4.7.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 30,11 Has

Obligacions: Solventar les deficiències de les obres d'urbanització i serveis urbanístics.

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació. Atès la finalitat de resoldre les deficiències existents es podran atorgar llicències d'obres previ a la reparcel·lació, amb la condició de garantir la quota urbanística amb caràcter provisional.

Art. 202. PAU 3 - VALLDOLIG 1

1.- Es delimita el polígon d'actuació "PAU. 3 – VALLDOLIG 1" 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 aquest àmbit de Valldolig1.

El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen al plànol de zonificació n-4.9.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 0,36 Has

Sostre màxim edificable 3.375 m2 sostre

Nombre màxim d'habitatges: 40 habitatges, 12 dels quals seran de protecció pública

Cessions mínimes : L'espai lliure fixat en el plànol de Zonificació de 1.185 m2

La vialitat fixada al plànol de Zonificació

10% de l'aprofitament urbanístic

Usos: Els de la zona 5, definits a Art. 159

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. 203. PAU 4 - VALLDOLIG 3

1.- Es delimita el polígon d'actuació "PAU. 4 – VALLDOLIG 3" de sòl urbà consolidat, amb una superfície de 7.997 m², amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització d'aquest àmbit totalment consolidat per l'edificació. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen al plànol de zonificació n-4.9.

2.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 204. PAU 5 - MAS GÜELO

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 la conservació de les obres d'urbanització per un termini màxim de cinc anys, atès l'acte de recepció de les obres d'urbanització de data 8 de juliol de 2016.

Els propietaris tenen l'obligació d'executar i de sufragar les despeses de connexió de la xarxa de sanejament general municipal quan s'implanti en el sector confrontant PPU Accés Costa Brava, i es compleixin tots els serveis urbanístics i anul·lar la depuradora provisional

executada i restaurar la zona verda afectada, en compliment de l'acord de la Junta de Govern Local de 29 d'agost de 2013, i segons Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 205. PAU 6 - NYLSTAR 1

1.- Es delimita el polígon d'actuació "PAU 6 - NYLSTAR 1" 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 al plànol de zonificació n-4.2.

La urbanització del vial de la Ronda Oest, assolirà el nivell necessari per evitar l'afectació de la zona de flux preferent del riu Tordera, i precisarà l'informe favorable de l'ACA.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície:	3,55 Has
Sostre màxim edificable:	22.256 m ²
Cessions mínimes :	La vialitat fixada al plànol de Zonificació
	Espais lliures: 7.235 m ²
	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 (PAU 6 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.

A l'àmbit afectat per la zona de flux preferent seran d'aplicació les limitacions d'usos i condicions dels articles 9ter i 14 bis del RDPH.

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. L'execució de la ronda oest requerirà l'informe favorable de l'ACA i no suposarà un agreugement de les condicions d'inundabilitat del voltant.

5.- L'obertura d'aquesta ronda oest afecta part de l'aparcament actual de l'estació i altres terrenys que d'acord amb els plànols de delimitació i l'Inventari de Béns Immobles d'ADIF, pertanyen a aquesta entitat en una superfície de 5.603,37 m², i que hauran de tenir en compte en els instruments de desenvolupament urbanístic. L'obertura del 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. A la Memòria d'Ordenació del POUM s'inclou el plànol de solapament dels terrenys propietat d'ADIF, afectats per l'obertura de la ronda oest dins el PAU 6 Nylstar 1.

Art. 206. PAU 7.1 - CARRETERA DE LLORET 1 (discontinuu)

1.- Es delimita el polígon d'actuació "PAU 7.1 - CARRETERA DE LLORET 1" 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 al plànol de zonificació n-4.9.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície:	20.358 m ²
	El coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en 1 m ² sostre/m ² sòl
Cessions mínimes:	La vialitat fixada al plànol de Zonificació
	Espais lliures: 1.466 m ²
	10% d'aprofitament urbanístic.
Obligacions:	Completar les obres d'urbanització
Zonificació:	Comercial (clau 11)

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. 207. PAU 7.2 - CARRETERA DE LLORET 2 (discontinuu)

1.- Es delimita el polígon d'actuació "PAU 7.2 - CARRETERA DE LLORET 2" 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 al plànol de zonificació n-4.9.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 31.225 m²

El coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en 1 m² sostre/m² sòl

Cessions mínimes: La vialitat fixada als plànol de Zonificació

Espais lliures: 2.049 m²

Equipaments destinats a aparcament i serveis complementaris de l'hospital comarcal: 1.745 m²

10% aprofitament urbanístic.

Obligacions: Completar les obres d'urbanització

Zonificació: Comercial (clau 11)

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. 208. PAU 7.3 - CARRETERA DE LLORET 3

1.- Es delimita el polígon d'actuació "PAU 7.3 - CARRETERA DE LLORET 3" 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 al plànol de zonificació n-4.9.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 37.121 m²

El coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en 1 m² sostre/m² sòl

Cessions mínimes: La vialitat fixada al plànol de Zonificació

Equipaments destinats a aparcament i serveis complementaris de l'hospital comarcal: 2.739 m²

10% aprofitament urbanístic.

Obligacions: Completar les obres d'urbanització

Zonificació: Comercial (clau 11)

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. 209. PAU 8 - S'ABANELL

1.- Es delimita el polígon d'actuació "PAU 8 - S'ABANELL" de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de facilitar la implantació d'establiments hotelers, amb l'obertura del primer tram del nou vial que permetrà la creació de l'avinguda dels hotels, com a nou eix principal de l'oferta turística. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen al plànol de zonificació n-4.1

Els terrenys d'aquest àmbit que estiguin afectats per la delimitació de la zona de flux preferent i zona inundable del riu Tordera grafiada en el plànol n5 "Nivells d'inundació Q500 en l'àmbit de flux preferent", estan sotmesos a les restriccions d'ús i condicions establertes en el RDPH (arts 9 ter i 14 bis), que es reproduïx en els Art. 117 a Art. 119 d'aquesta normativa.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents:

Superfície:	28.658 m2
Coeficient d'edificabilitat net:	L'assenyalat per a cada ús a Art. 164
Sostre màxim edificable:	28.658 m2
Cessions mínimes :	La vialitat fixada al plànol de Zonificació
	Espais lliures: 7.993 m2
	10% aprofitament urbanístic
Obligacions:	Completar les obres d'urbanització

3.- A l'espai lliure situat entre els carrers Cristòfol Colom, Vila de París, dels Olivers i Travessia Vila de Madrid, es podrà disposar d'aprofitament privat de part del subsòl dels terrenys destinats a espais lliures públics per a l'ús d'aparcament. Aquest aprofitament privat del subsòl no superarà el 50% de la superfície qualificada d'espais lliures públics d'aquest àmbit, per tal de mantenir aquest mínim de la pineda existent i d'espai arbrat

Aquest aprofitament privat del subsòl, que contempla l'art. 35.2 del TRLU, quedarà no obstant supeditat a la possibilitat d'executar una solució tècnica estanca, que compleixi les restriccions imposades per la zona de "flux preferent del riu Tordera" que afecta també a aquest àmbit. La impossibilitat tècnica o de costos de materialitzar aquest aprofitament, no comportarà en cap cas drets indemnitzatoris, ni dificultarà la plena funcionalitat de l'àmbit d'espais lliures públics de superfície, que serà prioritària per damunt d'aquest aprofitament privat.

Aquest aprofitament quedarà no obstant supeditat a la possibilitat d'executar una solució tècnica estanca, que compleixi les restriccions imposades per la zona de "flux preferent del riu Tordera" que afecta també a aquest àmbit.

S'admet també la possibilitat de connexió dels edificis per dessota o per damunt de la vialitat, sempre que mitjançant la tramitació d'un PMU es justifiqui la necessitat i es garanteixi la no afectació del sistema viari, sense perjudici de la corresponent concessió administrativa.

4.- Els usos i paràmetres edificatoris d'aplicació són els establerts al Art. 164.

5.- 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.

6.- 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. 210. PAU 9 - CRISTÒFOL COLOM

1.- Es delimita el polígon d'actuació "PAU 9 - CRISTÒFOL COLOM" de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de facilitar la implantació d'establiments hotelers, amb l'obertura del nou vial 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 al plànol de zonificació n-4.1

Els terrenys d'aquest àmbit que estiguin afectats per la delimitació de la zona de flux preferent del riu Tordera grafiada en el plànol n5 "Nivells d'inundació Q500 en l'àmbit de flux preferent", estan sotmesos a les restriccions d'ús i condicions establertes en el RDPH (arts 9 ter i 14 bis), que es reproduïx en els Art. 117 a Art. 119 d'aquesta normativa.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície:	13.967 m ²
Coeficient d'edificabilitat net:	L'assenyalat per a cada ús a Art. 164
Sostre màxim edificable	18.531 m ²
Cessions mínimes :	La vialitat fixada al plànol de Zonificació
	Espais lliures: 1.440 m ²
	10% aprofitament urbanístic
Obligacions:	Completar les obres d'urbanització

3.- Els usos i paràmetres edificatoris d'aplicació són els establerts a l'Art. 164,

4.- 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.

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. 211. PAU 10 - FORMENTERA

1.- Es delimita el polígon d'actuació "PAU 10 – FORMENTERA" 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 al plànol de zonificació n-4.1

Els terrenys d'aquest àmbit que estiguin afectats per la delimitació de la zona de flux preferent del riu Tordera grafiada en el plànol n5 "Nivells d'inundació Q500 en l'àmbit de flux preferent", estan sotmesos a les restriccions d'ús i condicions establertes en el RDPH (arts 9 ter i 14 bis), que es reproduïx en els Art. 117 a Art. 119 d'aquesta normativa.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície:	20.137 m ²
Coeficient d'edificabilitat net:	L'assenyalat per a cada ús a Art. 164

Sostre màxim edificable: 31.116,70 m²
 Cessions mínimes : La vialitat fixada al plànol de Zonificació
 Espais lliures: 2.092 m²
 10% aprofitament urbanístic

Obligacions: Completar les obres d'urbanització

3.- Els usos i paràmetres edificatoris d'aplicació són els establerts al Art. 164,

4.- 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 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.

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. 212. PAU 11 – PARADÍS - Av. EUROPA (discontinuo)

1.- El POUM manté per aquest àmbit, les determinacions del PMU Paradís – Avinguda Europa aprovat definitivament en data 30 maig 2013, i que es delimita com a polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de facilitar l'execució urbanística del mateix amb la realització dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació, i procedir a l'equidistribució de beneficis i càrregues.

El seu àmbit, així com la zonificació, alineacions i rasants dels vials es fixen als plànols de Zonificació n-4.2 i n-4.6.

2.- Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície: 24.623,13 m²

Edificabilitat i nombre d'habitatges màxims segons el quadre següent:

	Edificabilitat neta		Habitatges	
	Comercial	Residencial	Núm.	Tipologia
BP-1	0,00	3.000,00	28	Lliure
BP-2	791,20	3.089,68	30	Lliure
BP-3	0,00	1.960,00	20	Lliure
BP-HPC	Edificabilitat neta		Habitatges	
	Comercial	Residencial	Núm.	Tipologia
	600,00	1.306,00	13	Concertat
		654,00	7	HPO
BP-HPO	Edificabilitat neta		Habitatges	
	Comercial	Residencial	Núm.	Tipologia
	600,00	1.960,00	20	HPO
Total	1.991,20	11.969,68	118,00	

Usos : Els de la Clau 5b i Clau 5HPP (Art. 159 i Art. 161)

Cessions mínimes:

Espais lliures: 14.091 m².

La vialitat del sector.

El 10% de l'aprofitament urbanístic.

3 - Obligacions: Executar les obres d'urbanització

4.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 213. PAU 12 - PEIXOS ROS

1.- Es delimita el polígon d'actuació "PAU 12 - PEIXOS ROS" de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de possibilitar l'ampliació de les instal·lacions industrials confrontants.

El seu àmbit i zonificació urbanística es fixen als plànols de Zonificació n-4.6 i n-4.8.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents:

Superfície: 8.076 m²

Edificabilitat i usos: Els admesos en la zona industrial 10 b (3.580 m² edificables)

Cessions mínimes : Espai lliures: 2.567 m²

10%aprofitament urbanístic

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, i es preveu la seva execució en el primer sexenni.

Art. 214. PAU 13 – VALL DE BURG (discontinuu)

Es delimita el polígon d'actuació "PAU 13 - VALL DE BURG" (discontinuu) de sòl urbà no consolidat per tal de completar els buits urbans existents en l'antiga trama urbana sorgida al voltant de la canalització de la riera Vall de Burg, amb edificació de blocs plurifamiliars igual a la resta de l'àrea urbana annexa, i completar l'àrea d'equipaments existents en aquest àmbit urbà.

El polígon incorporarà únicament els terrenys confrontants amb la vialitat ja existent, d'acord amb les alineacions que consten en el plànol de zonificació d'aquest POUM.

El polígon tindrà en compte les cessions anticipades de terreny ja efectuades, i que s'hauran de tenir en compte en el procés reparcel·latori.

Els terrenys d'aquest àmbit que estiguin afectats per la delimitació de la zona de flux preferent del riu Tordera grafiada en el plànol n5 "Nivells d'inundació Q500 en l'àmbit de flux preferent", estan sotmesos a les restriccions d'ús establertes en el "Reglament del domini públic hidràulic", que es reproduïx en els Art. 117 a Art. 119 d'aquesta normativa.

1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents :

Superfície: 30.770 m² (àmbit nord: 16.122 m² + àmbit sud: 14.648 m²).

Edificabilitat i usos: Els admesos en la zona de Eixample IIIa oberta (Clau 5b)

Alçada màxima PB+4

Es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre residencial, del qual un mínim del 20% serà de protecció pública en règim general i/o especial, i el 10% restant serà de règim concertat.

El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultat de dividir el sostre corresponent per 100 m² per habitatge.

2.- Cessions mínimes :

Equipaments 6.879 m²

Espais lliures: 4.659 m²

10%aprofitament urbanístic del sector

4.- El sistema d'actuació és el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, i el termini previst per a la seva execució es al segon sexenni.

TÍTOL VIII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS

Art. 215. 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. 216. 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 RLU.. 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 organismes competents en 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 als organismes competents en medi ambient 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. 217. 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 RLU, per tal de conservar les obres d'urbanització, per un període màxim de cinc anys a partir de la recepció d'obres per part de l'ajuntament

Art. 218. 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 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Art. 219. 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 càlcul 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 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 99.3 del RLU.

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 RLU.

Art. 220. Delimitació de sectors

1.- Aquest POUM delimita tres 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).

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. 222 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 RACÓ BLAU

SUD-3.- Sector residencial LES MIMOSSES

Els sectors no delimitats són:

SUND- Àmbit Recinte Firal/Esportiu per a usos d'equipaments i serveis.

SUND- Àmbit per a usos residencials

Art. 221. 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
Sòcio-cultural.
Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers
Aparcament

CAPÍTOL SEGON – REGULACIÓ DELS DIFERENTS SECTORS**Art. 222. 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.- Paràmetresurbanístics:

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.

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. 223. SUD 2 – 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:	96.209 m ²
Índex d'edificabilitat brut:	0,35 m ² st/m ² s per a usos d'habitatge
	0,03 m ² st/m ² s per usos comercials, oficines o altres no residencials
Densitat màxima	38 habitatges/Ha
Alçada màxima	PB+5

Es reservarà 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 92 m² per habitatge.

2.- Cessions mínimes :

Espais lliures	60% de l'àmbit del sector
	15% aprofitament urbanístic del sector

D'acord amb l'article 64 del TRLU, 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 els sectors Costa Brava i Vall de Burg.

3.- Usos: Els fixats a l'Art. 221 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 al ISA.

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització:

La normativa dels espais lliures del pla parcial, ha de preveure la conservació de la pineda mediterrània existent, que es considera un hàbitat d'interès comunitari, fixant les condicions per al seu manteniment i la millora del seu estat.

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. 224. SUD 3 – 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 Valldolig proper.

1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents:

Superfície:	1,59 Has
Índex d'edificabilitat brut:	0,35 m ² st/m ² s
	0,03 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 92 m² per habitatge.

2.- Cessionsmínimes :

Espais lliures	20% de l'àmbit del sector
Equipaments	10% de l'àmbit del sector
15% aprofitament urbanístic del sector	

3.- Usos: Els fixats a l'Art. 221 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 sistemad'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de dotze anys.5.- Mesurespreventives,correctoresocompensatòriessuggeridesal'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.

CAPÍTOL TERCER – SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

Art. 225. Àmbit Recinte firal/Esportiu de sòl urbanitzable no delimitat per a equipaments i serveis. Condicions per al seu desenvolupament.

1.- Objecte:

L'àrea fixada en aquest POUM com a sòl urbanitzable no delimitat per a equipaments o serveis, 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 que tindran la consideració de usos complementaris dels equipaments.

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 determina com a àrea subjecte als drets de tanteig i retracte per part de l'ajuntament o administració actuant, als efectes previstos a l'article 172 i següents del TRLU.

2.- Condicionsperalasevadelimitació:

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.

Superfície màxima del'actuació:

La superfície màxima del sector a delimitar, no ultrapassarà les 14 has. de superfície.

Intensitatsmàximes:

La edificabilitat per a usos d'equipaments s'adequarà a les necessitats funcionals dels mateixos. La intensitat màxima per a l'àmbit destinat a usos residencials no ultrapassarà l'equivalent a una edificabilitat bruta de 0,38 m²st/m²s.

El sostre residencial resultant, s'adequarà a les reserves mínimes d'habitatge de protecció oficial previstes a la legislació vigent en el moment de la seva delimitació.

Percentatge mínim de sòl de cessió:

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.

15% aprofitament urbanístic del sector

3.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides al ISA:

- S'aplicarà un tractament ambiental als terrenys que confronten amb cursos fluvials, amb acumulació d'espais lliures als marges d'aquest cursos.
- S'evitarà la canalització d'aquests espais tot potenciant de manera activa el manteniment dels usos agrícoles i forestals actuals.
- Mesures per la condicionament 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.
- Condicionar normativament el polígon per a que s'hi desenvolupin els usos pels quals s'ha reservat el sòl.

Art. 226. Àmbit de sòl urbanitzable no delimitat per a usos residencials i d'activitats econòmiques. Condicions pel seu desenvolupament

1.-Objecte:

L'àmbit fixat en aquest POUM com a sòl urbanitzable no delimitat per a usos residencials i d'activitats econòmiques, situat al nord de la carretera accés Costa Brava, 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 residencials o d'activitats econòmiques, i complementaris.

La seva delimitació possibilitarà nous àmbits de creixement per a usos residencials, en edificació de blocs plurifamiliars, comerç, serveis, i cases en filera en les zones més elevades, d'acord amb els usos admesos pels sectors residencials, i d'activitats econòmiques compatibles (usos industrials auxiliars en naus aïllades), i haurà de justificar la disponibilitat de recursos hídrics i energètics suficients, així com la seva connexió amb les infraestructures existents.

2.-Condicions per a la seva delimitació:

El programa d'actuació urbanística, o el Pla Parcial de delimitació corresponent, justificaran la necessitat de la delimitació d'aquest sòl, i en fixaran les condicions específiques, que s'hauran d'ajustar als mínims següents:

Superfície mínima de l'actuació:

La superfície del sector a delimitar serà com a mínim de 2 has., i haurà de garantir i justificar la continuïtat amb l'estructura urbana existent i amb els possibles nous creixements, donant continuïtat en lo possible, amb vialitat paral·lela a la Carretera d'accés Costa Brava, entre Mas Borinot, Residencial Blanes, Mas Guelo i Cala Guidó. En aquest sentit no s'admetran àmbits que no limitin amb la carretera o l'àrea urbana existent, no admetent-se àmbits amb discontinuïtat amb aquesta última.

Intensitats màximes:

Índex d'edificabilitat brut:	0,38 m ² st/m ² s màxim per a usos residencials
	0,07 m ² st/m ² s per usos comercials o altres no residencials
Densitat màxima	40 habitatges/Ha
Alçada màxima	PB+4

L'índex d'edificabilitat de 0,38 m²st/m²s per a usos residencials es considerarà com a topall màxim per aquest ús. En cas de no esgotar-se, es podrà destinar el sobrant als altres usos admesos no residencials fins assolir un topall màxim de 0,25 m²st/m²s per aquest usos no residencials.

S'haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova

implantació, que s'adequarà al regim de protecció que fixi la legislació vigent en el moment de la seva delimitació.

En cas que el sector a delimitar es destini a activitats econòmiques, aquestes hauran d'esser compatibles amb l'ús residencial i el sector haurà d'incloure mesures de plantació d'arbrat o altres, per a facilitar la seva correcta integració en el paisatge urbà residencial. L'índex d'edificabilitat brut màxim serà també de 0,45 m²st/m²s. Percentatge mínim de sòl de cessió:

Per als sistemes d'Espais lliures i/o equipaments: 35% de l'àmbit del sector
15% aprofitament urbanístic del sector

3.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides al ISA:

- S'aplicarà un tractament ambiental als terrenys que confronten amb cursos fluvials, amb acumulació d'espais lliures als marges d'aquest cursos.
- Mesures per la condicionament 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.
- Condicionar normativament el polígon per a que s'hi desenvolupin els usos pels quals s'ha reservat el sòl.

TÍTOL IX: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS

Art. 227. 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 del TRLU.

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 del TRLU.

Art. 228. Qualificació del sòl no urbanitzable

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 NU-C1) i (Clau 18 NU-CE)
- Espai de connectivitat ecològica (Clau19)
- Agrícola deltaic (Clau 20)
- Agrícola (Clau 21)
- Agro-forestal (Clau 22)
- Forestal (Clau 23)

Art. 229. Catàleg de masies i edificis rurals.

D'acord amb el que estableix l'art. 50.2 del TRLU, aquest POUM 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, d'acord amb les previsions dels apartats tercer i tercer bis de l'article 47 del TRLU..

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 POUM.

Per aquelles masies en que sigui necessària la dotació de subministrament elèctric, es prioritzarà l'ús de sistemes autònoms de generació o bé el soterrament de les infraestructures, en detriment del traçat d'escomeses aèries. Així mateix, en cas de ser necessària la dotació de serveis d'aigua potable i de clavegueram en elements del catàleg que es troben aïllats de la xarxa municipal d'abastament i sanejament, s'haurà de preveure en ells l'ús de sistemes autònoms, amb la preceptiva tramitació de les autoritzacions necessàries

Art. 230. 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.- Activitatsextractives.

No s'admeten noves activitats extractives de canteres o sorreres dins l'àmbit del PEIN.

Atès que la llera de la Tordera és un espai inclòs dins la xarxa natura 2000, no hi son 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·lacionsiobresd'interès públic. - D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (arts. 47.4 i 48 del TRLU), 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.- Tanquesdefinques. Les tanques de finques no podran formar-se amb elements opacs, i seran sempre de valor cinegètic permetent el pas de les diferents espècies animals, excepte en el cas dels tancaments de les explotacions ramaderes que s'hauran d'adequar, en tots els casos, als requisits mínims que estableix la normativa sectorial vigent en matèria de seguretat. Les tanques s'adequaran als criteris d'adequació paisatgística establerts a l'Art. 263 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'impacte visual i paisatgístic que comporten les activitats i instal·lacions de acopi i classificació d'àrids, dipòsit i tractament de runes de construcció, i similars, només es podran autoritzar aquestes activitats en la zona agrícola, 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. 46 del RPLU, 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.

L'acopi de terres, àrids, runes o material de construcció no s'admetrà en els sols forestals i agroforestals,

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.

8.- Zona de flux preferent i zona inundable : tots els terrenys situats en aquestes zones tindran les limitacions dels usos i condicions que estableixen els articles 9bis i 14 bis del RDPH.

Art. 231. 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 a informe previ de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en cas de superar una ocupació en planta de 500 m², una superfície total de 1.000 m², o una alçada de 10 m.

Les construccions ramaderes s'hauran de separar un mínim de 500 m. de les zones urbanes, 100 m. de les carreteres, i 150 m. dels habitatges existents que no siguin de la mateixa propietat.

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. Els projectes d'activitats ramaderes hauran de contenir a més, una anàlisi de tractaments alternatius a l'aplicació al sòl de les dejeccions ramaderes per tal d'evitar agreujar la contaminació dels aqüífers de Blanes.

Les explotacions i activitats ramaderes seguiran les directrius i regulacions establertes per la legislació vigent, i en especial la Llei 20/2009, del 4 de desembre de prevenció i control ambiental i la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Serà d'obligat compliment que les explotacions ramaderes s'adeqüin al Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes i a la resta de la normativa sectorial vigent. o legislació que la substitueixi.

Art. 232. Divisió i segregacions de terrenys

D'acord amb el que estableix l'art. 47.2 del TRLU, 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, Ramaderia, Pesca i Alimentació, sens perjudici de la fiscalització prèvia municipal.

Art. 233. Plans Especials del medi natural

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.

El pla especial hauria de contribuir a l'objectiu del Pla d'actuació Integral de Recuperació integral de la Delta del Tordera i de la platja de S'Abanell. En la seva tramitació s'haurà d'analitzar la situació actual, els efectes del canvi climàtic i la regressió litoral i la compatibilització del seu ús públic i privat amb la conservació i la protecció dels seus valors ambientals. També caldrà donar-li més rellevància a la necessitat de preservar el seu interès agrícola i la seva contribució a la funció connectora vinculada al riu

El pla especial, es sotmetrà al procediment d'avaluació ambiental estratègica.

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.

El pla especial, es sotmetrà al procediment d'avaluació ambiental estratègica.

CAPÍTOL SEGON – PARATGE NATURAL D'INTERÈS NACIONAL (Clau 16)

Art. 234. 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. 235. 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 vinculats a l'activitat existent (jardí botànic)

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. 236. 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'ESPAIS D'INTERÈS NATURAL (Clau 17)

Art. 237. 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. 238. Regulació transitòria d'usos

1. Els usos d'aquesta zona vindran regulats per un futur Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge de Pinya de Rosa.

Transitòriament els únics usos admesos en aquesta zona són l'agrícola, el forestal i els usos de tipus educatiu i d'ecoturisme associats a la gestió del jardí botànic. No s'admetrà la implantació d'usos que generin impacte ambiental com ara l'allotjament turístic habilitat per al públic o la restauració. 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. 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 i manteniment 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 – SÒL COSTANER (Clau 18 NU-C1) i (Clau 18 NU-CE)

Art. 240. Sòl Costaner. Definició.

1.- Correspon a les zones incloses dins el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC), dins les categories de "Sòl no urbanitzable Costaner" i "Sòl Costaner Especial".

2.- L'àmbit del "Sòl no urbanitzable Costaner" del terme municipal de Blanes, correspon a la subcategoria de "Sòl no urbanitzable Costaner 1" (clau NU-C1 i codi gràfic C1) i s'identifica amb les Unitats Territorials de Regulació UTR-C095 Traumal-La Vinya Blanca, UTR-C097 Entorns Pinya de Rosa i UTR-C099 Delta del Tordera, delimitades en el PDUSC.

L'àmbit del "Sòl Costaner Especial" (clau NU-CE i codi gràfic CE), s'identifica amb les Unitats Territorials de Regulació UTR-CE097b Centre d'Estudis i UTR-CE099 Can Ferrer, del PDUSC.

3.- La seva regulació vindrà determinada per l'esmentat Pla Director (PDUSC), i del que s'indiquen a continuació les disposicions que vinculen a aquestes zones.

Art. 241. "Sòl no urbanitzable Costaner 1". Règim d'ús.

El "Sòl no urbanitzable Costaner 1" (clau NU-C1 i codi gràfic C1) es subjecta al règim d'ús fixat en l'article 15.2 del PDUSC, el qual es transcriu a continuació:

El sòl no urbanitzable costaner 1 (clau NU-C1 i codi gràfic C1) se subjecta al règim d'ús següent:

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 del TRLUC per 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 del TRLUC 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'article esmentat, 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, només 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 i als usos turístics.

En tot cas, els projectes per a la implantació d'aquests usos i activitats s'han de tramitar i, si escau, autoritzar sota els criteris legals restrictius de preservació d'aquest sòl enfront al procés de desenvolupament urbà, i de màxima integració ambiental de les construccions i les activitats. En aquest sentit, la implantació dels nous usos haurà de ser informada per l'òrgan competent en matèria de medi ambient.

L'aplicació dels criteris restrictius esmentats 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 d'aquestes Normes urbanístiques 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 què 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 altres elements similars llevat dels que serveixen exclusivament per a l'orientació, els quals seran establerts de manera que no afectin 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 f) i i) de l'article 67.1 del TRLUC.

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 diferents dels específicament admesos dintre d'aquesta subcategoria de sòl no urbanitzable costaner, tant si són de primera 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.

Art. 242. “Sòl no urbanitzable Costaner 1”. Disposicions comunes.

A més de les disposicions específiques establertes en l'article anterior, es determinen les següents disposicions comunes:

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 del TRLU.

c) Atès l'alt valor paisatgístic i ambiental de la pineda existent en bona part de l'àmbit mes proper al mar, i actualment ocupat per instal·lacions de càmpings emplaçats sobre les antigues dunes, es prohibeix la tala dels pins, excepte per raons fitosanitàries o de substitució justificada. L'Ajuntament autoritzarà en el seu cas, les tals mínimes necessàries per ubicar l'edificació o instal·lacions autoritzades, i que s'hauran de substituir per nous pins (*pinus halepensis*) de mides adequades, i en una densitat mínima d'un arbre per cada 25–50 m² de finca lliure d'edificació. La substitució o noves plantacions, seran de pi pinyer o de pi blanc d'alçada mínima de 3 a 4,5 metres amb un perímetre de 35-40 cm de tronc.

La tala de pins necessitarà d'autorització municipal, i en tots els casos, la petició s'acompanyarà d'un plànol a on s'ubiquen l'arbrat existent, els afectats per la tala, i els de nova replantació.

Art. 243. Regulació específica de la zona NU-C1 (càmping) i NU-CE (càmping).

1.- Aquesta zona comprèn l'àrea de sòl no urbanitzable Costaner afecta a l'ús d'acampada amb llicència o autoritzacions de l'Ajuntament i administracions concurrents, i que es situa dins la zona NU-C1 i NU-CE del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC).

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.

2.- La regulació dels càmpings dins la zona NU-C1 i NU-CE ve determinada en la disposició transitòria segona de la normativa del PDUSC.

L'autorització per a les obres permeses a la esmentada disposició transitòria segona, s'ajustarà a la legislació vigent en la matèria turística i de càmpings, Decret 183/2010 de 23 de novembre d'establiments d'allotjament turístic o normativa que la substitueixi.

3.- Atès que totes aquestes zones d'acampada es troben situades dins l'àmbit de la zona de flux preferent del delta del Tordera, pel manteniment d'aquestes activitats resten obligades, d'acord amb la Disposició addicional dinovena del TRLU (Llei 5/2017, del 28 de març) d'elaborar un pla de gestió del risc, i costejar, i si s'escau, executar les mesures correctores que siguin necessàries per a prevenir els danys, de conformitat amb el pla especial urbanístic tramitat amb aquesta finalitat.

Igualment els corresponents plans d'autoprotecció donaran compliment amb les disposicions del Decret 30/2015 de 3 de març pel qual s'aprova el catàleg i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures (DOGC 6824 de 5.03.2015), aplicable per resolució del Departament d'Interior INT/64/2016 de 23 de març (DOGC 7090 de 1.04.2016).

4.- Respecte a les activitats preexistents de càmpings en zona de flux preferent o zona inundable, hi seran d'aplicació els criteris de l'art. 68 de les determinacions normatives del Decret 1/2017, de 3 de gener, pel qual s'aprova Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya per al període 2016–2021 (DOGC 7281 de 5.01.2017), així com els articles 9bis i 14 bis del RDPH. No admetent-se noves instal·lacions de càmpings, ni ampliacions de les ja existents, pel que fa unitats d'acampada en la zona de flux preferent i inundable.

Previ informe favorable de l'ACA i d'acord amb l'article 74 del esmentat Decret 1/2017, de 3 de gener, les mesures de protecció poden substituir-se per actuacions de caire no estructural basades en la gestió del risc. Es a dir, el manteniment d'aquestes activitats requereix que l'instrument de gestió del risc i d'autoprotecció validat per l'administració competent en matèria de protecció civil, incorpori les mesures necessàries per garantir la ràpida evacuació d'aquestes àrees en el cas d'episodis d'avingudes i el manteniment de les persones fora de la zona de flux preferent durant tot l'episodi o, alternativament, la fixació efectiva i resistent a les avingudes de les instal·lacions.

5.- 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.

6.- El manteniment de l'ús de càmping situats en terrenys del domini públic marítim terrestre (d.p.m.t.) estarà condicionat a l'obtenció de la concessió a l'empara del règim transitori de la Llei de Costes. En tot cas la utilització del d.p.m.t. estarà subjecte al que disposa el títol III de la Llei de Costes.

7.- L'ús de càmping ubicat a la zona de servitud de protecció en l'àmbit de la platja de S'Abanell s'ajustarà al que disposa l'article 46 del Reglament General de Costes, sense perjudici del règim transitori de la legislació sectorial de costes si fora d'aplicació.

CAPÍTOL CINQUÈ – ESPAI DE CONNECTIVITAT ECOLÒGICA (Clau 19)

Art. 244. 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 i abasta igualment els sòls de protecció especial de la meitat nord del terme determinats pel PTPCG.

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. 245. 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 competent, 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 sempre que estiguin incloses dintre del Catàleg de masies i cases rurals.

4. D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (arts. 47.4 i 48 del TRLU), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic sempre que no afectin els valors d'aquest sòls, d'acord amb l'establert a l'art. 2.7 de les normes d'ordenació territorial del PTPCG.

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. 246. 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, i que corresponen al tipus A de l'article 2.5 de les normes d'ordenació territorial del PTPCG

No s'admetran en aquesta zona explotacions de ramaderia intensiva, càmpings ni altres intervencions del tipus B de l'esmentat art. 2.5 del PTPCG.

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. 247. 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. 248. 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. Aquests darrers no podran ocupar una superfície superior a 1/3 de la superfície total de la finca, s'hauran de separar un mínim de 3 m dels límits veïns, i tindran una alçada màxima de 3 m.

En cap cas es podrà dividir o segregat 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 del TRLU), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic.

CAPÍTOL SETÈ – ESPAI AGRÍCOLA (Clau 21)

Art. 249. 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 condicionat als supòsits definits a l'article 47.6.a del TRLU i amb els requisits de l'article 48.1.c del RLU.

L'ús de turisme rural només s'admet en les edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals.

Art. 250. Condicions de l'edificació.

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 mínima de 4,5 Ha.

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. 230, 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, 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.

D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (arts. 47.4 i 48 del TRLU), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic, així com demés usos admesos a l'article 47.6.c i d del TRLU.

CAPÍTOL VUITÈ – AGROFORESTAL (Clau 22)

Art. 251. 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 condicionada als supòsits de l'article 47.6.a del TRLU i amb els requisits de l'article 48.1.c del RLU.

L'ús de turisme rural només s'admet en les edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals.

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.

En les sol·licituds de rompudes de terrenys forestals caldrà donar compliment a l'article 23 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya, modificat per l'article 177.3 de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, tenint en compte la funcionalitat d'aquestes rompudes per a la prevenció d'incendis forestals.

Art. 252. Condicions de l'edificació.

En aquesta zona no es permetran noves edificacions ni ocupacions, encara que siguin temporals, si no estan directament vinculades a l'ús agropecuari o agroforestal.

Per tant, s'hi admet només la instal·lació de cledes, estables, magatzems, coberts agroforestals, bodegues, així com la instal·lació d'hivernacles translúcids, sempre que la finca tingui una superfície mínima de 4,5 Ha.

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. 230.

S'admeten les obres de rehabilitació i les ampliacions en aquelles edificacions incloses en el catàleg, 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 segreguar 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

D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (arts. 47.4 i 48 del TRLU), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic.

CAPÍTOL NOVÈ – FORESTAL (Clau 23)

Art. 253. 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. 254. 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 d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació 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.

En les sol·licituds de rompudes de terrenys forestals caldrà donar compliment a l'article 23 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya, modificat per l'article 177.3 de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector

públic, tenint en compte la funcionalitat d'aquestes rompudes per a la prevenció d'incendis forestals.

Art. 255. 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.

Les edificacions i les activitats existents en sòl no urbanitzable, degudament autoritzades d'acord amb la legislació anterior a la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix la llei present, es poden ampliar sempre que el planejament urbanístic vigent, aprovat definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, ho prevegi expressament. L'ampliació s'autoritza d'acord amb el procediment establert per l'article 49.2.

S'admeten les obres de rehabilitació i les ampliacions en aquelles edificacions incloses en el catàleg a que es refereix l'Art. 229, 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 segregar 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. 256. 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. 257. 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. 258. 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. 259. Protecció del paisatge urbà i el seu entorn

1.- 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.

2.- En els espais no edificats no s'admetran intervencions de moviments de terres, aterrossaments, murs, tals intensives d'arbrat, o altres que comportin una alteració important del paisatge de l'entorn a on es situïn.

3.- L'Ajuntament podrà redactar una ordenança amb la finalitat de desenvolupar les previsions del present precepte, i intervenir en les mitgeres existents o altres llocs que incideixin negativament en la percepció del paisatge urbà.

L'Ajuntament fixarà les mesures correctores adients en cada cas, per a la restauració del paisatge urbà alterat.

Art. 260. 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.

En el cas de les telecomunicacions, aquest soterrament s'ajustarà a les determinacions i excepcions previstes en l'art. 34.5 de la "Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones".

Art. 261. 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 hídic.

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.

Per la selecció d'espècies vegetals, s'haurà de tenir en compte el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catàleg espanyol de especies exòtiques invasores.

Art. 262. 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.

No es permetrà alterar l'aspecte exterior de manera parcial d'un immoble o d'un conjunt d'immobles que tinguin una mateixa estètica i/o composició, sense la presentació d'una proposta d'una intervenció global on es justifiqui que no es trenca l'harmonia del conjunt i de l'entorn.

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)

Les infraestructures de telecomunicacions que, segons la Llei 9/2014 general de telecomunicacions, s'hagin d'instal·lar a façana, caldrà que donin compliment als requeriments anteriors.

Art. 263. Tanques

1.- 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.

2.- En les zones d'edificació unifamiliar aïllada, cases agrupades i alineacions a vial reculades, les tanques de material opac tindran una alçada màxima de 1,60 m. d'alçada, i fins a 2,20 m amb tanca vegetal, o de material translúcid tipus reixat o metàl·lic. En cas de pendent del carrer o de pendent de parcel·la, la tanca seguirà preferentment la mateixa pendent, i en el cas d'executar-se en trams horitzontals es dividirà en trams de forma que la diferència entre les cotes extremes de cada tram no sigui superior a 0,60 m., poden assolir en el punt màxim l'alçada de 2,20 m amb material opac.

No obstant, aquestes tanques podran assolir una alçada de 1,80 m amb material opac, i fins a 2,40 m amb tancament vegetal 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. 86 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. 85. 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 interior 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.

3.- En la zonade 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.

4.- 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.

5.- La construcció de tanques a l'espai agrari, i en el sòl no urbanitzable 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 han de conformar-se amb montans de fusta amb una distància entre montans superior a 1,00 m, amb una alçada màxima de 1,50 m i dos travessers del mateix material amb una distància mínima entre ells superior a 40 cm, o amb montans de granet o formigó amb una alçada màxima de 1,50 m i un màxim de tres cables d'acer com a travessers, tanca de filat ecològic amb una alçada màxima de 1,50 m (malla anodada rectangular de mides mínimes 30 cm x 15 cm), 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.

6.- 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 es dugui a terme una activitat econòmica acreditada, i 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.

7.- 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.

8.- 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.

Art. 264. Publicitat

La implantació de cartells i anuncis, necessita la corresponent habilitació municipal, mitjançant la corresponent comunicació prèvia on l'interessat ha de declarar que la instal·lació s'ajusta a les determinacions de la present normativa i a l'ordenança municipal de publicitat

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 suspendre l'habilitació 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 suspendre l'habilitació i ordenar la seva retirada.

CAPÍTOL SEGON.- GESTIÓ DE LES AIGÜES

Art. 265. 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 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats..

Art. 266. 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, en les zones d'ordenació segons edificació aïllada 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. 267. 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 adoptar, d'acord amb el que estableix el decret 328/1988, d'11 d'octubre.

Art. 268. 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. 269. 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. 270. 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, i la Llei 20/2009, del 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats.

CAPÍTOL TERCER.- GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS**Art. 271. 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. 272. 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.

Decret legislatiu 1/2009 de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.

Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

Llei 8/2008, de 10 de juliol, de finançament de les infraestructures de gestió dels residus i dels cànons sobre la disposició del rebuig dels residus.

Decret 197/2016, de 23 de febrer, sobre la comunicació prèvia en matèria de residus i sobre els registres generals de persones productores i gestores de residus de Catalunya.

Reial Decret 105/2008, d'1 de febrer, pel qual es regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició.

Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció.

Decret 93/1999, de 6 d'abril, de procediments de gestió de residus.

Decret 60/2015, de 28 d'abril, sobre les entitats col·laboradores de medi ambient

Decret 88/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus industrials de Catalunya (PROGRIC) i es modifica el Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus.

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. 273. 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. 274. 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 16/2002 de 28 de juny de protecció contra la contaminació acústica.

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 llindars 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. 275. 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. 276. 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. 277. 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, bafs, 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. 278. 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, i el decret 190/2015 de desplegament Llei 6/2001 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.

- En totes les zones amb contacte amb el sòl no urbanitzable, es prioritzarà l'adopció de les prescripcions establertes per a les zones de protecció alta (E2).

- Amb la finalitat de minimitzar la contaminació lumínica en direcció al mar, al front litoral s'aplicaran mesures per controlar i reduir la dispersió de la llum en aquesta direcció.

- Es minimitzaran les necessitats d'enllumenat exterior als parcs urbans i zones verdes previstes als sectors de desenvolupament.

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 groc, o d'altres sistemes de baix consum, amb dissenys que concentrin la llum a la via pública.

CAPÍTOL SETÈ. EFICIÈNCIA ENERGÈTICA.

Art. 279. Principis rectors en matèria energètica

Per tal de donar compliment a la Directiva 2010/31/UE, de 19 de maig de 2010, relativa a l'eficiència energètica dels edificis, la qual determina que l'any 2021 tots els edificis de nova construcció siguin de consum gairebé nul d'energia i de baixes emissions de CO₂, el creixement de nous usos previstos en el POUM ha de guiar-se pels següents principis rectors jeràrquics en matèria energètica:

a) Edificis dissenyats i construïts amb criteris de reducció de la demanda energètica tenint en compte els nous criteris bioclimàtics i d'autoconsum energètic dels edificis, baixos en emissions de CO₂.

b) Disseny eficient dels sistemes que cobreixen la demanda energètica

c) Aprofitament dels recursos locals que abasteixen energèticament l'àmbit

d) Compensació de l'impacte energètic generat

Art. 280. 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. 281. 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 dels 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% dels 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. 69 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

Primera:

Hotels existents 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.

Segona:

Planejament derivat i estudis de detall aprovats amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM

El planejament derivat i els estudis de detall aprovats amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, han estat refosos en la documentació d'aquest i adaptats als seus objectius d'ordenació, per lo qual es consideren derogats a partir de la vigència del mateix, excepte en els casos que s'esmenten a continuació.

Es manté vigent i és d'aplicació el Pla Parcial Costa Brava, així com les seves modificacions posteriors, les determinacions dels quals es recullen en l'annex 2 d'aquesta normativa.

Es manté vigent el Pla de Millora Urbana Paradís-Avinguda Europa.

Es mantenen també 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.

Tercera:

Mesurament d'alçades de les edificacions i demés paràmetres específics reguladors de les edificacions

El sistema de mesurament de les alçades de les edificacions i demés 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.

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) o altre mitjà admès en dret.

Cinquena:

Instal·lacions industrials en sòl no urbanitzable

Les edificacions o les instal·lacions industrials existents en sòl no urbanitzable s'ajustaran a les previsions de la Disposició Transitòria 15.a.3 del TRLU.

S'admetrà el canvi d'ús únicament en cas d'adaptar-se aquest a les condicions mediambientals fixades a la LLEI 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats i de la CTE-DB-SI i/o legislació que la substitueixi i sempre que s'ajusti al regim del sòl no urbanitzable, amb les restriccions establertes a l'article 2.15 de les normes del PTPCG.

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.

Sisena:

Antenes de telecomunicacions

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 d'acord amb les previsions de la Llei 9/2014 general de telecomunicacions.

Setena:

Tendals i ocupació comercial de l'espai lliure d'edificació al front de façana

Mentre no s'aprovi l'Ordenança d'ocupació i regulació d'usos de la part de la parcel·la lliure d'edificació al front de façana, per activitats de comerç al detall i restauració a la planta baixa dels edificis en les zones claus 5 a i b i 6, es permet la col·locació de mostres comercials i articles de venda, així com taules i cadires, restant però exclosa d'ocupació la part davantera de les entrades als portals dels edificis, amb les següents prescripcions:

1.- Es prohibeixen les pèrgoles o qualsevol instal·lació anàloga fixa, podent instal·lar-se només tendals. Els tendals han de ser retràctils i subjectes o adherits a les façanes, havent de tenir una alçada mínima sobre la rasant de 210 cm. en el seu punt més baix, inclòs el faldó. Els tendals, podran subjectar-se al terra mitjançant elements no permanents (elements roscats o passants) i de retirada diària.

S'admet qualsevol tipus de material. Si en la façana de la planta baixa d'un mateix edifici hi ha diversos establiments, tots els tendals es col·locaran a la mateixa alçada de terra i seran del mateix color i tipologia.

2.- Es permetran taulells, armaris i altres elements mòbils que en cap cas podran tenir una alçada superior als 200 cm. excepte els expositors de premsa i postals que podran tenir una alçada màxima de 250 cm (màxim dos de cadascun), prohibint-se la resta d'elements, així com els fixes, estructures o suports fixos per a instal·lar mostres comercials.

3.- La disposició dels esmentats taulells, armaris i elements mòbils en la superfície del "retranqueig" tindrà com a limitació l'obligació d'haver de deixar un pas lliure mínim de 0,80 mts. dins la franja privada confrontant amb la vorera pública i un pas lliure mínim de 2 mts. entre vorera pública i espai lliure privat, conjuntament. En qualsevol cas i en els elements autoritzats estarà prohibida la col·locació de qualsevol publicitat que no sigui la pròpia de l'establiment, o la relativa als articles que es vinguin en aquest.

4.- Pel que fa a les tanques com a elements separadors, els serà d'aplicació l'apartat quart de l'art. 78 del POUM i quan l'element sigui de vidre aquest haurà de ser transparent no podent contenir cap element opac llevat dels identificadors de l'establiment, limitant-se però l'alçada a 150 cm.

5.- Està prohibida l'exposició com a mostra comercial d'armes, begudes alcohòliques, articles o aparells generadors de senyals acústiques com ara megàfons i similars.

6.- En els establiments de restauració es permetrà únicament la col·locació de taules, cadires i ombrel·les així com plantes i elements calefactors autònoms amb sotmetiment a les següents determinacions:

a.- El disseny de les taules, cadires i ombrel·les serà apropiat a la seva situació a l'exterior. Es prohibeix en les taules, cadires i ombrel·les, així com també en els tendals, qualsevol publicitat que no sigui la del propi establiment.

b.- La disposició de les esmentades taules, cadires i ombrel·les tindrà com a limitació l'obligació d'haver de deixar un pas lliure de 1'5 metres d'amplada des de la/les porta/es d'entrada de l'establiment fins al límit d'aquesta ocupació.

7.- L'ocupació requerirà de l'autorització de la Comunitat de Propietaris de l'edifici.

CAPÍTOL SEGON – DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

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.

Segona

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 la memòria ambiental. D'aquests informes es trametrà una còpia al Departament competent en medi ambient als efectes del seguiment del POUM d'acord amb la legislació d'avaluació ambiental.

Tercera

Els establiments d'allotjament turístic i els habitatges d'ús turístic han de complir la normativa turística vigent, Llei 13/2002, de 21 juny, i el Decret 75/2020 de 4 d'agost de turisme de Catalunya o normativa que el substitueixi.

Quarta

D'acord amb la Disposició Transitòria Tercera de la Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic, les sol·licituds de llicència d'edificis nous i d'edificis existents sotmesos a una gran rehabilitació han d'incloure un disseny que compleixi els requisits corresponents a un edifici de consum d'energia gairebé nul a partir de l'1 de gener de 2020 si són de titularitat privada i a partir de l'1 de gener de 2018 si són de titularitat pública.

CAPÍTOL TERCER – DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Primera

Queda derogat el Pla General d'Ordenació Urbana vigent en el moment de la publicació de l'aprovació definitiva 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, manteniment 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, manteniment 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 zenc	
12	Instal·lacions per a l'aïllament o el recobriment de fils, superfícies i conductors de coure o similars, mitjançant resines o processos d'esmatatge	-
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, orfebreria, 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 enfornada, en particular de teules, totxos refractaris, rajoles, gres ceràmic o porcellanes,	amb una capacitat de producció (t/d)	≤ 10
		amb una capacitat d'enfornar /ce (m^3) i de densitat de càrrega per forn (ff) (kg/m^3)	ce < 4 i cf < 300
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 asfàtics 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		límits
	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'amoní, l'hidròxid potàssic, l'hidròxid sòdic	No s'autoritza
	d Sals com el clorur d'amoní, 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 mesclures 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		límits
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		Límits
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	Dipòsits controlats de residus	
A	Dipòsits controlats de residus no perillosos	que rebin (tones/dia) amb capacitat (tones)
B	Dipòsits controlats de residus inerts, tal com es defineixen al Reial Decret 1481/2001, d'eliminació de residus en dipòsit controlat	50t/d 10.000 t
7	Instal·lacions per a la valorització, (3), de residus no perillosos	-
A	Instal·lacions per al reciclatge i recuperació de vehicles fora d'ús	-
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, estanyos 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	Limits
1	<i>Instal·lacions ramaderes destinades a la cria intensiva</i>	
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	<i>Instal·lacions d'aqüicultura</i>	
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 llúpul 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
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		límits
		superfície (m ²)	-
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 líquuats 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* excpte 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.

ANNEX 2

PLA PARCIAL VALLDOLIG 1

Es transcriu la normativa urbanística del Pla Parcial Valldolig, aprovat definitivament el 21 de novembre de 2007 (DOGC 5087 de 10.3.2008), i la seva modificació a l'àmbit del polígon 1, per l'augment de densitat de les illes 11, 12 i 13b, aprovada definitivament el 9 d'abril de 2008 (DOGC 5161 de 27.6.2008)..

CONDICIONS ESTÈTIQUES I D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DE LA MUNTANYA DE SANT JOAN

PLA PARCIAL VALLDOLIG

ANNEX

1 RUPHV XUEDQtVWLTXHV GH PRGLçFDFlY GH 3OD SDUFLDO 6HFWRU 9D00GR0LJ \$-6 D0çPELW GH0 SR0çJRQ Q~PHUR 1, GH %0DQHV

Anne1
Nor2es \$r3.n-s !q\$es de -. 2odflc.c!À de- P-. p.rc!.- sec or /.--do!g AZK . -Ú23!
de-
po-gon nœ2ero vS de B-.nes

?avaD""PO""C'ON"

GENERAL" Ar a vaZ 23!

d-.p-lc.c!Àa
Aq\$es es orden.nces sÀn d-.p-lc.c!À . -. o .-! . de -Ú23! de -. Modflc.c!À P\$n
\$.-
de- P-. P.rc!.- "ec or /.--do! g Po-gon vS en e- M\$n!c!p! de B-.nes : L. "e-(@S
segons
q\$ed. de!2! . . o s e-s p-Úno-s q\$e -!n egren ! q\$e s-.co2p.nyena

Ar a jaZ M.rc -eg.- de referÁnc!..a
Aq\$es es orden.nces desen(o-\$penS d!ns -Ú23! def!n! . -.r!c-e .n
er!orS -.
Modflc.c!À P\$n \$.- de P-. P.rc!.- de- "ec or /.--do! g Po-gon v ! e- P-.
Gener.-
d~orden.c!À de B-.nesa
En o c.s ! per .--1 q\$e no slg\$! e1press.2en reg\$.- . -es presen s
orden.nces o
slg\$! de d\$3 os. !n erpre .c!Às s-.p-lc.rú .--1 q\$e de er2!n! e- P-. Gener.- de B-
.nesa

Ar a 9aZ Con !ng\$ a
va E- con !ng\$ d-.q\$es . Modflc.c!À P\$n \$.- de P-. P.rc!.- q\$ed .
confor2.d. pe-s
segªen s doc\$2en sg
.a Me2¹r!.
oa 'n rod\$cc!À
vaMe2¹r! de -. 'nfor2.c!À
}aMe2¹r! de -.c \$.c!Àa
9aQ\$.dres de d.desa
?aOrden.nces reg\$.-doresa
3a Doc\$2en .c!À Grúflc.a
'a 'nfor2.c!À
Oa Orden.c!À
}a &enen cons!der.c!À de doc\$2en s nor2. !s de- p-g
Z Q\$.dres de d.desS p\$n 9 de -. Me2¹r!.
Z Orden.nces Reg\$.-dores \$ p\$n ? de -. Me2¹r!.
Z Doc\$2en .c!À grúflc.S Oa Orden.c!À

Ar a ?aZ Re. !s \$.2en d-.!ne.clons ! r.s.n sa Concrec!À de -orden.c!À de
(o-\$2sa
En e- desp-eg.-2en d-.--1 es .3-er pe-s .r EYa9a. @S KEa)ad@S ! vYoa? ! E de -. L-e!
}h}oo}\$
de v? de 2.ro d~*r3.n!s2eS e- Reg.-2en de -. L-e! d~*r3.n!s2e en e- se\$.r
aK9a
pre(e\$ -. poss!3!-! . de re. !s \$.r -es -!ne.clons ! r.s.n s def!n!des pe- p-
p.rc!.-s !
.d2e -. poss!3!-! . de concrec!À de (o-\$2sa
L. r.2! .c!À ! -es de er2!n.clons d-.q\$es s re.%\$s .2en s ! correcc!ons s-. !s \$
.r.n .-
q\$e de er2!n. -.r aK9 de- Reg.-2en de -. L-e! d~*r3.n!s2e

Ar a EaZ Pro%ec e d~*r3.n! z.c!À
E- pro%ec e d-\$r3.n! z.c!À pe- desen(o-\$p.2en d-.q\$es P-. s. !s \$
.rú . -es
de er2!n.clons d-.q\$es doc\$2en ! es refer!rú . -. o .-! . de -Ú23! d-.c \$.c!Àa

Ar aKaZ Mod!fic_c!onsa

Les 2od!fic_c!ons de- presen p-.ne%.2en h.\$r.n de respec .r -es de
er2!n.c!ons per

ordre de %er.rq\$!.S es .3-eres .- P-. Gener.- d-Orden.c!À *r3.n.- de B-.nes !
en -.

v

%JTQPTJDJPOT

Modificació de P- q\$e .q\$- es desen(o-\$p-\$! s-%\$s .r.n - q\$e prescri\$ - .egls-.c!À \$r3.n-s lc. (lgen a

?a} REG'M *RBANµ"&'C DEL "OLa

Ar aRaZ Q\$-!f!c.c!À de- "1-a

E- s1- co2prAs en -Ú23! de -. Modificació P\$N \$- de P- es q\$-!f!c_ en Zones ! "Is e2esa

Zon.S Çs .q\$e-. p.r de erreny en -. q\$- ! en 3.se - es pre(!lions de -. presen Modificació P\$N \$- de P- P.rc!.-\$ es poden e1erc!r e-s dres re- !\$s - -ed!f!c.c!Àa "Is e2.S sÀn e-s errenys s q\$e en (lr \$ de -.p-lc.c!À de -. nor2- !(- \$r3.n-s lc. (lgen - C- -\$ny- en 2. Ár!- \$r3.n-s lc.S cons ! \$el1en -es r\$c \$r- de- sec or ! sÀn de cess!À 03-lg- 1r!- ! gr. \$ª - -A!\$n -2en de B-.nesa

Ar aYaZ Zonesa

Es define!1en res zones

Z Zon. Residenc!.- P-\$rf!f.2!-!r en 3-oc -lne.-a :c-.\$ 9av / .--do! g@

Z Zon. Residenc!.- *n!f.2!-!r en fl-er.a :c-.\$ 9a} / .--do! g@

Z Zon. Eq\$!p.2en Pr!(- a :c-.\$ 9aD / .--do! g@

Ar a`aZ "Is e2esa

Es define!1en res s!s e2es a

Z /!r! : C-.\$ A@

Z P.rcs ! +.rd!ns :C-.\$ C@

Z Eq\$!p.2en s : C-.\$ D@

Z 'nfr.es r\$c \$r- #!drÚ\$-lc- :C-.\$ '@

?a9aZNORME" PAR&'C*LAR" PER A LE" ZONE" ' ""&EME"a

Ar avoaZ Def!n!c!À de concep esa

E-s concep es e2pr. s en -. red..c!À d-.q\$es es orden.nces sÀn e-s def!n! s - P- Gener.- d-Orden.c!À de B-.nesa

Ar avvaZ De er2!n.c!ons co2\$ns - es zones ! s!s e2esa

Per . o es -es de er2!n.c!ons no def!n!des en .q\$es es orden.nces es reg\$-.r.n per

-es d!spos!c!ons de P- Gener.- ! pe- !p\$s d-orden.c!À de er2!n. a

Ar av}aZ De er2!n.c!ons per - -. Zon. Residenc!.- P-\$rf!f.2!-!r en 3-oc -lne.-a

:c-.\$ 9av / .--do! g@a

vZP.rce-r-.c!Àa

Les de er2!n.c!ons con lng\$des en .q\$es s .r !c-es .fec en -. Zon. Residenc!.- P-\$rf!f.2!-!r en 3-oc -lne.-a :c-.\$ 9av / .--do! g@a. p.rce-r-. 2-n!2 - Çs de E2 de f.º.n.

en e- se\$ fron - - (!.-a

}Z&!p\$s d-orden.c!À de -ed!f!c.c!Àa

E- !p\$s d-orden.c!À Çs e- d~.-lne.-c!À - (!.-a

9aZ&!p\$s ed!f!c- orla

#.3! - ge p-\$rf!f.2!-!r en PBL9\$ en 3-oc ! -23 esp.ls --!\$res d-ed!f!c.c!Àa

?ZProf\$nd! - ed!f!c.3-e ! oc\$p.c!À de P-.n - B.!1.a

L. fondÚr!- ed!f!c.3-e so3re r.s.n es -. def!n!d. segons p-Úno- d-orden.c!À Oavao}

Orden.c!ÀS escavhvoooo

L-oc\$p.c!À 2Ú1!2.S en P-.n - B.!1.s de -ed!f!c.c!À de -. p.rce-r-. 3Ç don.d. pe- gÚ-!3 gr.fl- en e- p-Úno- d-orden.c!À Oavao} Orden.c!ÀS escavhvoooo ! en e- q\$.dre de d.des

de- p\$ n 9 de -. Me2¹r! de -. Mod!fic.c!À P\$ n \$.- de P-.a En .q\$es p-Úno-s -
 -ne-
 q\$e fl1. -. -!ne.c!À . (!.- Çs o3-!g. ¹r! .s 2en re q\$e -. de fons !.- er.-s\$
 s-!nd!q\$en co2
 - gÚ!3 2Ú1!2S q\$e en c.p c.s es podrú s\$per.r en P-.n . B.!1.a
 En p-.n . P!s e-s cossos sor ln s poden s\$per.r e- gÚ!3 !ndlc. s .23 -es
 cond!clons
 !ndlc.des en e- p\$ n vv d-.q\$es .r lc-ea
 E-s cossos sor ln s o3ers no co2p\$.r.n en e- cú-c\$- de -oc\$ p.c!À ! de-
 sos re de
 p.rce-r-.n s! q\$e ho f.r.n e-s .nc. s ! e-s se2! .nc. sn en -es cond!clons
 e1pos.des en
 e- P-. Gener.- d-Orden .c!À de B-.nesa
 EZ"os re ! Næ2a 2Ú1!2 d-h.3! . gesa
 E- sos re .ss!gn. . c.d. 3-oc \$.!1- co2 e- Næ2a d-h.3! . ges Çs e- def!n! -.
 p-Úno-
 d-orden.c!À Oavao}ZOrden.c!ÀS escavhvooo ! en e- q\$.dre de d.-des de- p\$ n
 9 de -.
 Me2¹r! de -. Mod!fic.c!À P\$ n \$.- de P-.a
 KZA-º.d. 2Ú1!2 . ! Næ2a de P-.n esa
 L-.º.d. de -ed!fic.c!À es de v92 ! e- Næ2a de p-.n es es de PBL9a
 L-.º.d. 2Ú1!2. es 2es\$r.rú (er lc.-2en en e- p-. e1 erlor de f.º.n.S flns .
 -. -ne-
 d-.rrenc.d. de -. co3er . pe- se\$ p-. s\$perlor o de p-. de- err. o de co3er p-
 -a
 L. de er2ln.c!À de- p\$ n en q\$Á es 2es\$r.rú -.º.d. ser!g
 " ! -. r.s.n de- c.rrer\$ pres. en -. -ne. de f.º.n. Çs .- q\$e -. dlferÁnc! de
 n!(e--s
 en re -e1 re2 de -. f.º.n. . 2.%or co . ! e- se\$ cen re Çs 2enor de oSkO
 2e res\$
 -.º.d. 2Ú1!2. es prendrú en e- cen re de -. f.º.n.S . p.r lr de -. r.s.n de -
 . (orer.
 en .q\$es p\$ n a " ! con rúrl.2en .q\$es . dlferÁnc! de n!(e-s Çs 2.%or de
 oSkO 2e res\$
 -es2en .d. -.º.d. es prendrú . p.r lr d-\$n n!(e- s! \$. oSkO 2e res per so
 - de -
 co . de -e1 re2 de -. -ne. de f.º.n. de 2.%or co .a
 Q\$.n -.p-lc.c!À d-.q\$es . reg- f.c! q\$es en de er2!n. s p\$ n s de -. f.º.n.S .
 - r.s.n
 de -. (orer. se s! \$ª . 2Çs d-v\$oo 2e re per so . d-.q\$e- p\$ n d-.p-lc.c!À de -
 -.º.d.
 reg\$-dor.S -. f.º.n. es d!(d!rú en e-s r.2s necess.r!s perq\$Á no s\$ccce!1!a
 En c.d. \$n de-s r.2s res\$- n sS -.º.d. reg\$-dor. es 2es\$r.rú d-.cord
 .23 e-s
 2odes e1pos. s q\$e correspong\$!n\$ cons!der.n . .q\$es s efec es c.d.
 r.2 co2 -
 f.º.n. !ndependen a
 RZP-.n . "o err.n!a
 L. p-.n . so err.n! po oc\$ p.r e- ?op de -esp. ! -!\$re de p.rce-r-.s . 2Çs .
 2Çs de
 -oc\$ p.c!À so3re r.s.n per2es. pe- p-.a
 Es per2e -.ccÇs . -. p-.n . so err.n! . r.(Çs de r.2p. desco3er .S sense
 c¹2p\$ en
 -oc\$ p.c!À per2es.a
 YaZP-.n . B.!1.a
 L. P-.n . B.!1. Çs .q\$e-. q\$e s! \$. e- p-(!2en oSkO2 per d.2\$ n o oSkO2
 per so -
 de -. r.s.n de (!-s en e-s p\$ n s de co . 2Ú1!2 ! 2-n!2. de -. p.rce-r-. en e-
 se\$ fron
 de (!.-a
 E- n!(e- de P-.n . 3.!1.S der(!- segons -. reg- .n erlor es s! \$.rú 2Ú1!2
 v\$oo per
 so3re e- n!(e- e1 erlor de erresa &o . .q\$e-. p.r de p-.n . q\$e e- se\$ sos

res . re- de
-.c.3.2en de- erreny defln! !\$ e1 erlor es s! \$ª . 2Çs d~\$n 2e re d~.q\$es \$
co2p\$.rÚ
en e- cÚ-c\$- de- sos re .ss!gn. \$! en e- nœ2ero 2Ú1!2 de p-.n es per2esesa
`aZA-º.d. --!\$re 2-n!2.a
Les .-º.des ln erlors --!\$res ser.n -es lnd!c.des . con ln\$.cl!Àg
P-.n . B.!1_a 9Soo2
P-.n . P!sa }SEo2
P-.n . "o err.n! }\$}o2
En e-s c.sos en q\$e -. P-.n . B.!1. lng\$! œs d~h.3! . geS es po red\$!r ~.-
º.d. ln erlor
d~.q\$es . . }SEo2\$ 2.n enln en o 2o2en e- n!(e-- de- sos re d~.q\$es . !
des ln.n
-esp.! lnferlor so3r.n . so err.n!a Conseqªen 2en en .q\$es c.s
don.d. -. no
(.rl.c!À de- (o-\$2 e1 erlor -. p-.n . 3.!1. es po s! \$.r . \$n. .-º.d. s\$perlor
- v2
respec e .- n!(e-- de erreny defln! !\$ e1 erlora

voaZCo3er .a
 L. co3er . serÚ p-.n. \$ lho lnc-ln.d.S .23 e- c.rener p.r.-re- .- c.rrer ! \$n penden
 2Ú1!2 de- 9opa
 "~.d2e -æs de -esp.! so . co3er . en -es cond!clons fl1.des pe- P-. Gener.-
 d~Orden.c!À de B-.nesa
 "e2pre q\$e -es2en . esp.! slg\$! h.3! .3-e co2p\$.rú d!ns de-s p.rú2e res
 d~ed!f!c.3!-! . .ss!gn. s . -. p.rce-r-.a
 waZ Cossos sor !n sa
 "~.d2e en cossos sor !n s en p-.n . pls q\$e s\$per!n e- gÚ-!3 def!n! co2 . oc\$p.c!À de
 P-.n . B.1. \$ en -es cond!clons e1pos.des .- P-. Gener.- de B-.nesa
 "e2pre q\$e e-s cossos sor !n s no en (.el!n -. (!. pæ3-lc. ! -. se(- pro%ecc!À or ogon.-
 slg\$! so3re ~esp.-! -\$re de p.rce-r-. s~.d2e rúg \$n (o- de v\$Eo2 ! q\$e es s!\$- . \$n.
 .-º.d. 2-n!2. de }SEo2 de -. co . de r.s.n de p.rce-r-. en e- p\$ñ de -. se(-
 pro%ecc!À or ogon.-a
 v}aZRÚfecsa
 Es per2e en rúfecs en -es cond!clons es .3-er es en e- P-. Gener.- de B-.nesa Es
 per2e en rúfecs de 2.%or (o-\$ colnc!den s en protecc!À or ogon.- .23 e- cossos sor !n s
 ! .23 e- -2! de (o- d~.q\$es sa
 v9aZEsp.!s -\$res d~ed!f!c.c!Àa
 Les zones -\$res pr!(.des s-en%.rd!n.r.n ! no es per2e rú c.p lp\$s d~ed!f!c.c!À e1cep e
 plsc!nes ! -es se(es cons r\$cc!ons . \$1-!rsS q\$e es -!2! .r.n . eq\$!ps de dep\$r.c!À !
 .n!r.n so err.des\$ sense c'2p\$ d-oc\$p.c!Àa
 v?aZ&.nq\$es ! 2\$rs de con enc!Àa
 Les .nq\$es q\$e don!n . esp. !s pæ3-lcs h.\$r.n de s\$3%ec .r7se en -. se(- .ong! \$d
 -es .-!ne. clons ! r.s.n s d-.q\$es .a M.-gr. o \$ en de er2!n. s c.sosS es
 per2e rú
 end_rrer!rZ-. o re r.nq\$e!_rZ-. en p_r \$.23 e- fl de re-clon_r 2!-or -ed!f!c.c!À pr!nc!p_-
 .23 -.!ne.c!À . (!.-a En .q\$es s c.-sosS -esp.! en re2!g en re ed!f!c.c!À h.\$rÚ de
 2.n en!rZse . cÚrrec de- prople .r! de -es2en . s'1-a
 L~.-º.d. de -. .nc. .-esp.! pæ3-lc ! en re (eæns en e- fron de p.rce-r-. .-esp.! pæ3-lc
 serÚ de v\$oo2 d~.-º.d.S press. . . r.s.n de -. (orer.S -. res . flns .v\$Y02 serÚ .23
 2. er!.- c.-. a
 E-s 2\$rs de con enc!À !ndr.n \$n 2Ú1!2 de }SE2 d~.-º.d. ! es .r.n d!s .nc! . s \$n
 2-n!2 de 92 en re e--sa
 En e-s 2\$rs -2! s en re (eæns e- .nc.2en e2erg!rú \$n 2Ú1!2 de o\$Eo2 so3re e- n!(e-
 de erres 2es f.(or.3-e a Aq\$es . .nc. es po co2p-e.r flns . v\$Y02 .23 2. er!.-
 c.-. a
 E-s prolec es d~ed!f!c.c!À h.\$r.n d~.por .r def!n!c!À de .nc. de pro%ec eS 2o(!2en de
 erres ! 2\$rs de con enc!À .23 e- 2-n!2 d~!nfor2.c!À def!n! . con !n\$.c!Àg
 Z Perf!- erreny .c \$.- pre(! .- procÇs d~ed!f!c.c!Àa
 Z "ecc!À -ong! \$d!n.- ! r.ns(ers.- de -ed!f!c.c!À flns . -!nd.rs de p.rce-r-. a
 Z D!sseny de .nc.2en s .23 p-.n es .-º. s ! secc!onsa
 vEaZaDe- prolec e .-es ed!f!c.c!ons
 E1s !rú \$n pro%ec e \$n! .r! per .-. o .-! . de c.d. \$n de-s 3-ocsa En e- c.s q\$e en \$n
 reng-e h! h.g!n dos o 2Çs prople .r!s\$ es red.c .rú \$n esq\$e2. orden.dor de f.º.n.
 de -. o .-! . de- reng-e\$.23 -. fln.-! . de reg\$-r -. \$n! . co2pos! !(. de o es -es
 f.º.nes\$ -. se(- .d.p.c!À .- erreny\$ -. proporclÀ ! r! 2e de for! s ! cossos sor !n s ! d
 .sso-lr \$n. \$n!for2! . .23 e-s 2. er!.-s de f.º.n. ! d!sseny de .nq\$es ! 3.r.nesa
 &o . p.re 2! ger. q\$e per efec es de -es rec\$-des de-s cossos d~ed!f!c.c!À q\$ed
 o .-2en .- desco3er !ndrú r.c .2en de f.º.n.a
 vEaZ*sosa
 "~.d2e en e-s segªen s \$sosg
 En P-.n . "o err.n!

?

M.g. ze2
 Ap.rc.2en s
 'ns .-r-.c!ons
 Res . de P-.n es
 #.3! . ge
 #o e-er
 Recre. !\$
 Co2erc!.- : No2Çs en P-.n . B.!1.@
 M.g. ze2 :No2Çs en P-.n . B.!1.@
 Of!c!n.
 ".n! .r!Z.ssls encl!.-
 Ed\$c. !\$
 "ocloZc\$- \$r.-
 &.-ers : No2Çs en P-.n . B.!1.@
 Espor !\$
 'nd\$s r!.-g LI2! . . v€S}€ C. ! s! \$.c!À AS BS Ca : No2Çs en P-.n .
 B.!1.@

Ar av9aZ De er2!n.c!ons per .-. Zon. Res!denc!.- *n!f.2!-!r en fl-er.a :c-.\$ 9a}
 /.-do-! g@a
 vZP.rce-r-.c!Àa
 Les de er2!n.c!ons con lng\$des en .q\$es s .r !c-es .fec en .-. Zon.
 Res!denc!.-
 *n!f.2!-!r en fl-er.a :c-.\$ 9a} /.-do-! g@a. p.rce-r-. 2-n!2. Çs de E 2e res de
 f.º.n.
 en e- se\$ fron . (!.-a
 }Z&!p\$s d-orden.c!À de -ed!f!c.c!Àa
 E- !p\$s d-orden.c!À Çs e- d-.-!ne.c!À . (!.-a
 9aZ&!p\$s ed!f!c. orla
 #.3! . ge \$n!f.2!-!r en PBLv\$ en fl-er. ! .23 esp.-!s --!\$res d-ed!f!c.c!Àa
 ?ZProf\$nd! . ed!f!c.3-e ! oc\$p.c!À en P-.n . B.!1.a
 L. fondúr!.. ed!f!c.3-e so3re r.s.n Çs de v}2 segons p-Úno- d-orden.c!À
 Oavao}Z
 Orden.c!ÀS escavhvoooa
 L-oc\$p.c!À 2Ú1!2. de P-.n . B.!1. de p.rce-r-. (e don.d. pe- gÚ-!3 gr.fl. en e-
 p-Úno-
 d~orden.c!À OvaoyZOrden.c!ÀS escavhvooo ! en e- q\$.dre de d.des de- p\$
 9 de .-
 Me2!r!.. de .- Mod!f!c.c!À P\$N \$.- de P-.a En .q\$es p-Úno-\$.- -ne. q\$e fl! . -.-
 !ne.c!À
 . (!.- Çs o3-!g. 1r!..\$ 2en re q\$e .- de fons !.- er.-s\$ s~!nd!q\$en co2 . gÚ-!3
 2Ú1!2S q\$e
 en c.p.c.s es podrú s\$per.r en P-.n . B.!1.a
 En p-.n . P!s e-s cossos sor !n s poden s\$per.r e- gÚ-!3 !nd!c. \$.23 -es
 cond!c!ons
 !nd!c.des en e- p\$
 E-s cossos sor !n s o3ers no co2p\$.r.n en e- cú-c\$- de -oc\$p.c!À ! de-
 sos re de
 p.rce-r-.n s! q\$e ho f.r.n e-s .nc. s ! e-s se2! .nc. sn en -es cond!c!ons
 e1pos.des en
 e- P-. Gener.- d-Orden.c!À de B-.nesa
 EZ"os re ! Næ2a 2Ú1!2 d-h.3! . gesa
 E- sos re .ss!gn. . c.d. fl-er. d-h.3! . gesS .!1- co2 e- Næ2a d-h.3! . ges Çs
 e- def!n!
 .- p-Úno- d-orden.c!À Oavao}ZOrden.c!ÀS escavhvooo ! en e- q\$.dre de d.des de-
 p\$
 9
 de .- Me2!r!.. de .- Mod!f!c.c!À P\$N \$.- de P-.a
 KZA-º.d. 2Ú4!2. ! Næ2a de P-.n esa
 L.-º.d. de -ed!f!c.c!À Çs de KSE2 ! e- Næ2a de p-.n es Çs de PBLva
 L.-º.d. 2Ú1!2. es 2es\$r.rú (er !c.-2en en e- p-. e1 er!or de f.º.n.S flns .
 .- -ne.
 d~.rrenc.d. de .- co3er . pe- se\$ p-. s\$per!or o de p-. de- err. o de co3er p-
 -a

L. de er2!n.c!À de- p\$ñ en q\$Á es 2es\$r.rÚ -. -º. d. serÚg
"! -. r.s.n de- c.rrer\$ pres. en -. -ne. de f.º.n. Çs .- q\$e -. d!ferÁnc!-. de
n!(e--s
en re -e1 re2 de -. f.º.n. . 2.%or co . ! e- se\$ cen re Çs 2enor de o\$ko
2e res\$

E

%JTQPTJDJPOT

-.º.d. 2Ú1!2. es prendrú en e- cen re de -. f.º.n.S . p.r lr de -. r.s.n de -. (orer. en .q\$es p\$ñ a "l con rú! .2en .q\$es . d!ferenc! . de n!(e-s Çs 2.%or de oSKo 2e res\$
 -es2en .d. .º.d. es prendrú . p.r lr d-\$ñ n!(e- s! \$. . oSKo 2e res per so . de -. co . de -e1 re2 de -. -ne. de f.º.n. de 2.%or co .a
 Q\$.n -.p-lc.c!À d-.q\$es . reg-. f.c! q\$es en de er2!n. s p\$ñ s de -. f.º.n.s -. r.s.n de -. (orer. se s! \$ª . 2Çs d-v\$oo 2e re per so . d-.q\$e- p\$ñ d-.p-lc.c!À de -.º.d. reg\$-dor.S -. f.º.n. es d!(d!rú en e-s r.2s necess.r!s perq\$Á no s\$ccceel!a
 En c.d. \$ñ de-s r.2s res\$- .n sS -.º.d. reg\$-dor. es 2es\$.rú d-.cord .23 e-s 2odes e1pos. s q\$e correspong\$!nS cons!der.n . .q\$es s efec es c.d. r.2 co2
 -
 f.º.n. !ndependen a
 RZP-.n . "o err.n!a
 L. p-.n . so err.n! po .sso-lr \$ñ 2Ú1!2 de vE2 de prof\$nd! . des de -.!ne.c!À de -ed!f!c.c!À de -. f.º.n. - fron de (!-a
 Es per2e -.ccÇs . -. p-.n . so err.n! . r.(Çs de r.2p. desco3er .S sense c'2p\$ en -oc\$P.c!À per2es.a
 YaZP-.n . B.!1.a
 L. P-.n . B.!1. Çs .q\$e-. q\$e s! \$. e- p-(!2en oSKo2 per d.2\$ñ o oSKo2 per so . de -. r.s.n de (!-s en e-s p\$ñ s de co . 2Ú1!2 ! 2-n!2. de -. p.rce-r- en e- se\$ fron de (!-a
 `aZA-º.d. --!\$re 2-n!2.a
 Les .º.des ln er!ors --!\$res ser.n -es lnd!c.des . con !n\$.c!Àg
 P-.n . B.!1 .a 9Soo2
 P-.n . P!sa }SEo2
 P-.n . "o err.n! }\$}o2
 En e-s c.sos en q\$e -. P-.n . B.!1. lng\$! æs d~h.3! . geS es po red\$lr -.º.d. ln er!or d-.q\$es . }\$Eo2\$ 2.n en!n en o 2o2en e- n!(e- de- sos re ! des ln.n -esp.! lnferlor so3r.n . so err.n!a
 voaZCo3er .a
 L. co3er . serú p-.n.s lho !nc-ln.d.S .23 e- c.rener p.r.-re- .- c.rrer ! \$ñ penden 2Ú1!2 de- 9opa
 "~.d2e -æes de -esp.! so . co3er . en -es cond!clons fl1.des pe- P-. Gener.- d~Orden.c!À de B-.nesa
 "e2pre q\$e -es2en . esp.! s!g\$! h.3! .3-e co2p\$.rú d!ns de-s p.rú2e res
 d~ed!f!c.3!-! . .ss!gn. s . -. p.rce-r-a
 waZ Cossos sor ln sa
 "~.d2e en cossos sor ln s en -es cond!clons e1pos.des .- P-. Gener.- de B-.nes\$.23
 e- -2! de oS?o2 de (o-a
 v)aZRÚfecsa
 Es per2e en rúfecsa en -es cond!clons es .3-er es en e- P-. Gener.- de B-.nes\$.23 e-
 -2! de (o- de oSEo2 des de -.!ne.c!À de -ed!f!c.c!Àa
 v9aZEsp!s --!\$res d~ed!f!c.c!Àa
 Les zones --!\$res pr!(.des s-en%.rd!n.r.n ! no es per2e rú c.p lp\$ s d~ed!f!c.c!À e1cep e p!sc!nes ! -es se(es cons r\$cc!ons . \$1!-!rsS q\$e es -!2! .r.n . eq\$!ps de dep\$.c!À ! .n!r.n so err.desS sense c'2p\$ d-oc\$P.c!Àa
 v?aZ&.nq\$es ! 2\$rs de con enc!Àa
 Les .nq\$es q\$e don!n . esp!s pæ3-lcs h.\$r.n de s\$3%ec .r7se en -. se(-.ong! \$d .es -.!ne.clons ! r.s.n s d-.q\$es .a M.-gr. o \$ en de er2!n. s c.sosS es per2e rú
 end.rrer!rZ-. o re r.nq\$e%.rZ-. en p.r \$.23 e- fl de re-.clon.r 2!-or -ed!f!c.c!À princ!p.- .23 -.!ne.c!À . (!-a En .q\$es s c.sosS -esp.! en re2!g en re ed!f!c.c!À h.\$rú de 2.n en!r7se . cÚrrec de- prople .r! de -es2en . s¹-a

%JTQPTJDPOT

L~.º.d. de -. .nc. .23 -esp.! pæ3-ic ! en re (eans en e- fron de p.rce-r-
 - esp.!
 pæ3-ic serÚ de vSoo2 d~.º.d. \$ press. . -. r.s.n de -. (orer.\$ -. res . flns
 .vSYo2
 serÚ .23 2. er!.- c.-. a
 E-s 2\$rs de con enclÀ !ndr.n \$n 2Ú1!2 de }SE2 d~.º.d. ! es.r.n d!s
 .nc!.. s \$n
 2~n!2 de 92 en re e--sa
 En e-s 2\$rs -2! s en re (eans e- .nc.2en e2erg!rÚ \$n 2Ú1!2 de oSEo2
 so3re e- n!(e--
 de erres 2es f.(or.3-ea Aq\$es . .nc. es po co2p-e .r flns . v\$Yo2 .23
 2. er!.-
 c.-. a
 E-s pro!ec es d~ed!f!c.c!À h.\$r.n d~.por .r def!n!c!À de .nc. de pro%ec eS
 2o(2en de
 erres ! 2\$rs de con enclÀ .23 e- 2-n!2 d~Infor2.c!À def!n! . con !n\$.c!Àg
 Z Per!- erreny .c \$.- pre(! .- procÇs d~ed!f!c.c!Àa
 Z "ecc!À -ong! \$d!n.- ! r.n(s(ers.- de -ed!f!c.c!À flns . -!nd.rs de p.rce-r-. a
 Z D!sseny de .nc.2en s .23 p-.n es .-º. s ! secc!onsa
 vEaZDe- pro%ec e . -es ed!f!c.clonsa
 E!s !rÚ \$n pro%ec e \$n! .r! per . -. o .-! . de c.d. \$n de-s 3-ocsa En e- c.s
 q\$e en \$n
 reng-e h! h.g!n dos o 2Çs prople .r!s\$ es red.c .rÚ \$n esq\$e2. orden.dor
 de f.º.n.
 de -. o .-! . de- reng-e .23 -. fln.-! . de reg\$-r -. \$n! . co2pos! !(. de o
 es -es
 f.º.nesS -. se(. .d.p.c!À .- erreny\$ -. proporclÀ ! r! 2e de for! . s ! cossos
 sor !n s !
 d~.sso-!r \$n. \$n!for2! . .23 e-s 2. er!.-s de f.º.n. ! d!sseny de .nq\$es !
 3.r.nesa
 &o . p.re 2! ger. q\$e per efec es de -es rec\$-.des de-s cossos
 d~ed!f!c.c!À q\$ed!
 o .-2en .- desco3er !ndrÚ r.c .2en de f.º.n.a
 vKaZ*sosa
 No2Çs es per2e -æres res!denc!.- .23 g.r. ge p.r !c\$-r ! \$sos .r es.n.- !
 profess!on.-\$
 sense so3rep.ss.r en c!nc e- no23re de re3---dorsa

Ar av?az De er2!n.clons per -. Zon. d~Eq\$p.2en Pr!(. :9aDa /--do! g@
 vaZ L. s\$perf-c!e de- p-. des !n.d. . Zon. d~Eq\$p.2en Pr!(. serÚ -.
 def!n!d. en e-
 p-Úno- d~orden.c!À ovaov Zon!f!c.c!À ! en e- p\$ñ 9a q\$.dre de d.desa
 }aZ Oc\$p.c!ÀS "os re ! nœ2a d~h.3! . gesa
 }avZ E- sos re .ss!gn. ! e- nœ2a 2Ú1!2 d~h.3! . ges Çs e- def!n! en e-
 p-Úno-
 d~orden.c!À ovaov} Orden.c!À ! en e- p\$ñ 9a q\$.dre de d.desa
 }a}Z P.rce-r-. v?g
 Les ed!f!c.c!ons e!s en s . -. p.rce-r-. v? 2.n !ndr.n e- sos re e!s en \$
 se2pre q\$e
 slg\$! per rep.r.c!ÀS conso-ld.c!À !hà res ! \$c!Àa
 Es per2e -enderroc de -ed!f!c.c!À .23 -o3-!g. orle . de 2.n en!r -. f.º.n.
 pr!nc!p.-n
 en c.s d~enderroc p.rc!.- e- no\$ (o-\$2 ed!f!c. or! serÚ !dÁn !c . -enderroc. a
 9aZ *sosa
 E-s \$sos ser.n e-s .d2esos pe- P-. Gener.- de B-.nes pe- s!s e2.
 d~eq\$p.2en sn
 .d2e en -æres d~h.3! . ge . -. p.rce-r-. v?S ! co2 . preferen \$ -æres espor !\$. -.
 p.rce-r-
 }oa

Ar avEaZ De er2!n.clons pe- "!s e2. de P.rcs !+.rd!nsZ :C-. \$ C@
 vaZ L. s\$perf-c!e de- p-. des !n.d. . "!s e2. de p.rcs ! !.rd!ns serÚ -.
 def!n!d. en e-

p-Úno-d-orden.c!À ovaov Zon!fic.c!À ! en e- p\$ñ 9a q\$.dre de d.desa
}aZE- "!"s e2. de "!"s e2. de P.rcs ! +.rd!ns es reg\$-.rÚ per
orden.nces ! -es
d!spos!clons de- P-. Gener.- de B-.nesa

Ar avKaZ De er2!n.c!ons pe- "!"s e2. d~eq\$!p.2en sZ:C-.\$ D@
vaZ L. s\$perf.cle de- p-. des !n.d. . "!"s e2. d~eq\$!p.2en s serÚ -. def!n!d. en
e- p-Úno-
d~orden.c!À ovaov Zon!fic.c!À ! en e- p\$ñ 9a q\$.dre de d.desa
}aZE- "!"s e2. de "!"s e2. d~eq\$!p.2en s es reg\$-.rÚ per orden.nces ! -es
d!spos!clons
de- P-. Gener.- de B-.nesa

R

%JTQPTJDJPOT

Ar avRaZ De er2!n.clons pe- "Is e2. d~Infr.es r\$c \$r. #!drÚ\$-!c.Z :C-.\$ '@
vaZ L. s\$perf-c!e de- p- des ln.d. "Is e2. d~Infr.es r\$c \$r. #!drÚ\$-!c. serÚ - def!n!d.
en e- p-Úno- d~orden.c!À ovaov Zon!f!c.c!À ! en e- p\$ñ 9a q\$.dre de d.desa
}aZE- "Is e2. d~Infr.es r\$c \$r. #!drÚ\$-!c. es reg\$-rÚ per orden.nces ! -es d!spos!clons
de- P- Gener.- de B-nesa

y

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL VALLDOLITG

ANNEX

Normes urbanístiques de modificació del Pla parcial del sector Valldolig A-6 a l'àmbit del polígon núm. 1, per a l'augment de densitat de les illes 11, 12 i 13b, de Blanes.

Annex

Normes urbanístiques de la modificació del Pla parcial del sector Valldolig A-6 a l'àmbit del polígon núm. 1, per a l'augment de densitat de les illes 11, 12 i 13b, al terme municipal de Blanes

Aquests terrenys provenen del 10% de l'aprofitament mig del polígon 1 del Pla parcial Valldolig, i es corresponen a les parcel·les 11, 12 i 13b, amb les característiques següents (segons la modificació del Pla parcial aprovada provisionalment i pendent de l'aprovació definitiva)

Parcel·la	Ocupació	Edificabilitat	Densitat
P.11	649,58 m ²	2.520,00 m ²	16
P.12	648,14 m ²	2.424,00 m ²	24
P.13b	366,53 m ²	1.466,00 m ²	16
Total		6.410,00 m ²	56

Atesos aquests valors d'edificabilitat i densitat, i en conseqüència de la ràtio per habitatge de 114,46 m² i, d'altra banda, atès que la totalitat dels habitatges de protecció oficial seran de promoció pública, de lloguer i, per tant, amb una superfície útil màxima de 70 m², es proposa una modificació en la densitat de les tres parcel·les, segons les quantitats especificades en el quadre adjunt:

Parcel·la	Ocupació	Edificabilitat	Densitat	Proposta d'habitatges de protecció oficial
P.11	649,58 m ²	2.520,00 m ²	16	32
P.12	648,14 m ²	2.424,00 m ²	24	28
P.13b	366,53 m ²	1.466,00 m ²	16	16
Total		6.410,00 m ²	56	76

Ràtio	114,46 m ² construïts	84,34 m ² construïts
-------	----------------------------------	---------------------------------

fi

fi

Alfredo Castro Palomar

Martin Sanchez Sanjuan

CONDICIONS ESTÈTIQUES I
D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA
DE LA MUNTANYA DE SANT JOAN

- Cap. III Condicions de l'edificació.

Els articles següents regulen aspectes volumètrics i compositius per les noves edificacions partint d'un tipus de casa unifamiliar amb referents noucentistes i racionalistes mediterrani, com la que s'acompanya a títol d'exemple del Mas arba de Montras, obra de l'arquitecte Josep Pratmarsó. Aquesta tipologia és relativament present a les zones de la Costa Brava on es produeix una integració més afortunada entre edificació i natura (Sagaró, Aiguagelida o Torre Valentina entre d'altres). La reculada del pla de façana. els murs de pedra i la teulada en pendent contribueixen a fondre l'arquitectura i el paisatge.

Art.20 Estructura portant

Sera amb murs de carrega o mixta de murs de carrega i pilars de formigó (aquests aparents només en les terrasses cobertes).

Art.21 Cobertes

La coberta de les plantes s'efectuarà en tots els casos mitjançant teulat ceràmic en pendent. compresa entre el 24 i 28%. en una única vessant seguint la pendent del terreny natural. El desenvolupament del teulat. malgrat la unitat de pendent, pot compasar-se fragmentant-se en successius rectangles adapta se als volums en planta. Es podran construir cobertes amb dos aiguavessos quan no sigui possible fer-ho amb una pendent per sota dels 6 m d'alçada màxima permesa.

Art.22 Obertures i tancaments

Totes les obertures seran rectangulars. Les exteriors tindran sempre tancament format per persiana de llibret (corredera o giratoria).

Art.23 Terrasses

Obligatoriament la façana cara la vessant, situada aproximadament a migdia, tindrà una terrassa coberta d'amplada mínima de 2m. sota el propi pendent del teulat. A la planta situada a cota inferior la terrassa serà substituïda per un mur de paredat comú de pedra del país i junta seca, alineat amb el pla de façana, que ocupara un mínim del 60% del desenvolupament lineal d'aquesta. La resta quedara igualment retranquejada 2m mínim respecte el pla de façana definit pel rafee de coberta i la barana de la terrassa immediatament superior.

En tota la façana sobre la vessant no hi hauran plans verticals cecs aparents. a excepció del mur de pedra de la planta baixa.

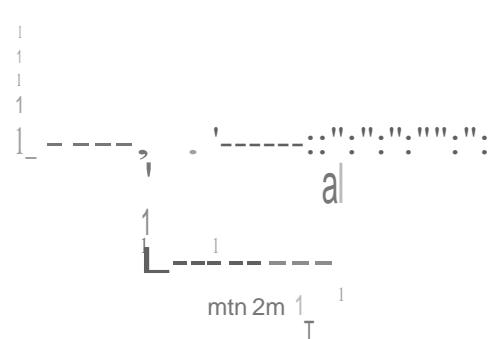
Art.24 Baranes

Les baranes exteriors seran calades, formades per barrots verticals, llisos i sense dibuix en les terrasses situades a les cotes superiors. A la cota més inferior de la parcel.la podran també consistir-se opaques amb paredat comú de pedra.

Art. 25 Tipus de paraments, materials i colors exteriors.

Els paraments exteriors sobre obra de fabrica seran lliso

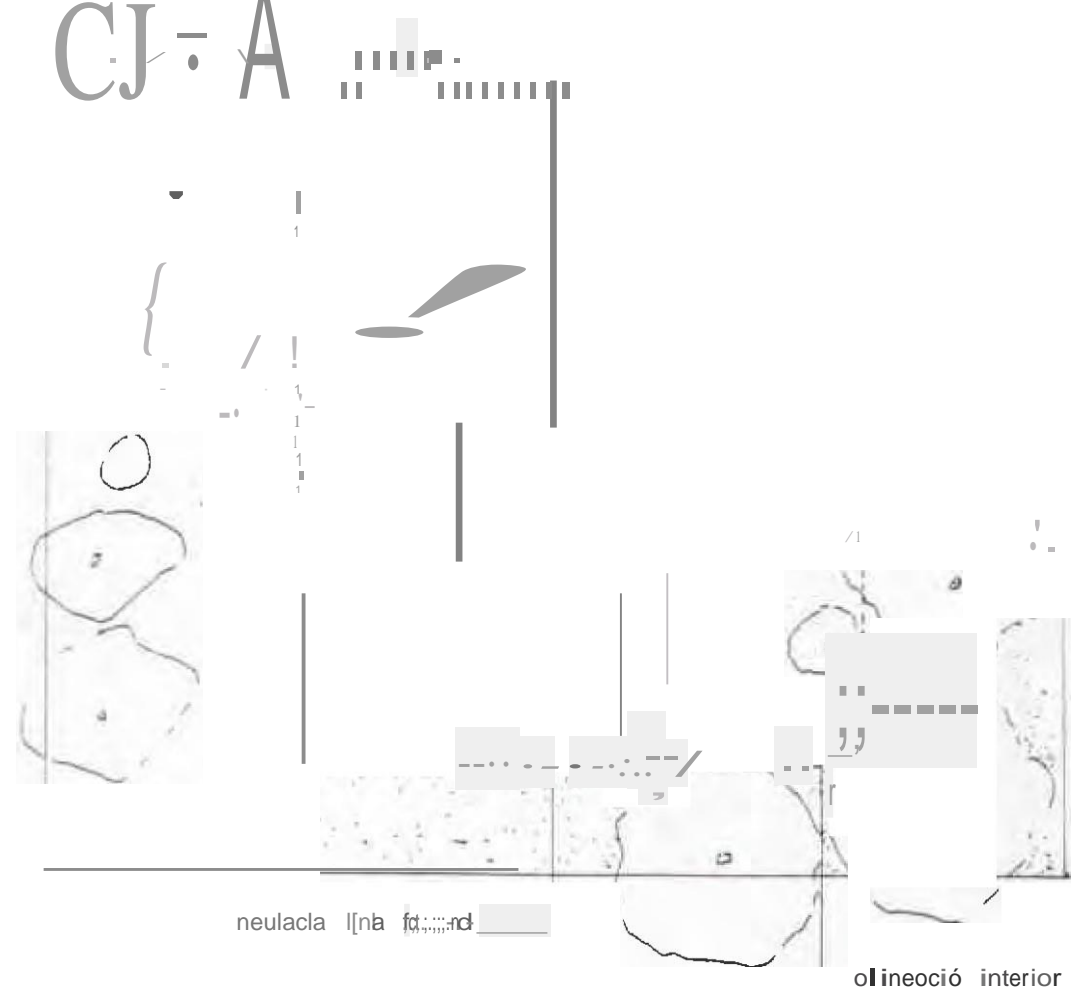
1
1
1
1
1
1
1
1
1
1
1
1
1
1
1
1
1
1
1
1
1
1



E
e
.1:

mJo 2m.

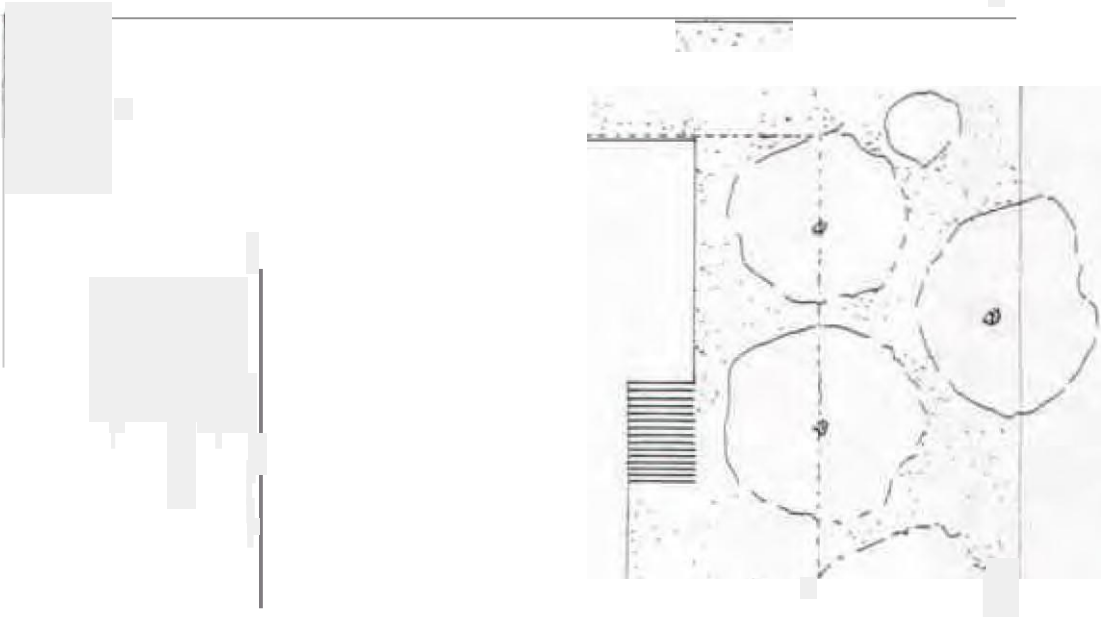
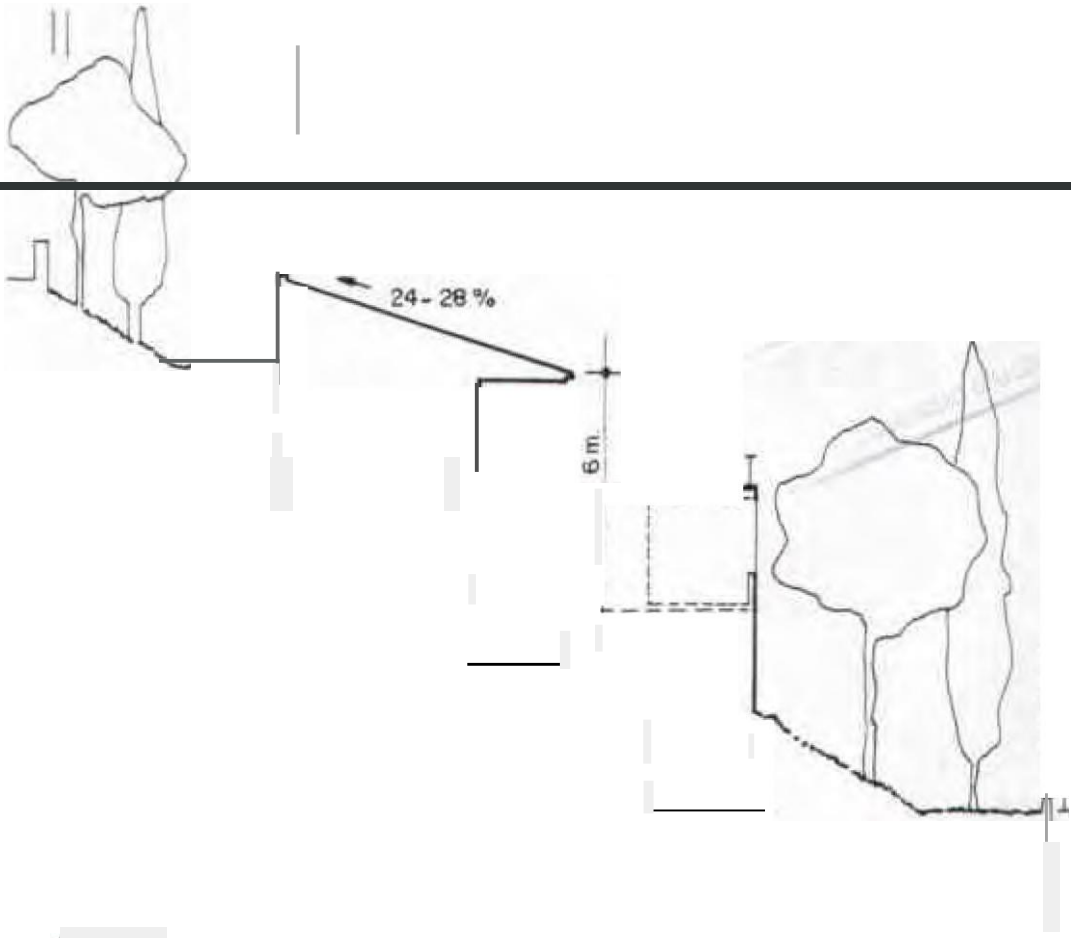
CJ = A



neulacla

olineoció interior

1
1
1



remolinats o amb paredat de totxo ceramic pintat. A les plantes baixes seran de paredat de pedra nat1,lrth!! entorn (Begur o similar). aplacada o es ructural. El teulat sera de teula ceramica arab del color propi del entorn (igual a l'existent en les cobertes del convent de Sant Francesc immediat). La fusteria exterior serde color blanc. blau o verd fose. Els paraments exteriors ■ elements estructurals aniran pintats amb algun dels colors de la carta adjunta.

~~no superior al 30% respecte les altres especies en total.~~

La regulació de l'espai lliure interior de la parcel·la té com objectiu el manteniment d'una visió al màxim "natural" de la muntanya des de cotes inferiors. Amb aquesta finalitat es redacten els següents articles respecte la col·locació, tipus de vegetació i tractament de la frontera entre l'espai privat de la parcel·la i el públic del carrer.

Art.26 Nombre i emplaçament de l'arbrat interior de parcel·la.

L'obligació establerta pel pla general de 1 arbre per 25 m² de sol no edificat (22 arbres per parcel·la mínima) queda regulada de la següent forma:

- L'emplaçament d'aquest arbrat mínim es farà obligatòriament davant de l'edificació, al costat de migdia i concretament d'acord amb els planols normatius 4 i 5 del present Pla Especial en:

1. A les parcel·les ja edificades s'emplaran en primer lloc en les zones assenyalades com àrees de nova vegetació. ocupant tota l'àrea de la zona. amb la màxima densitat que el propi ajardinament permeti (separació de pins i alzines entre 3 i 5m. separació de xipressos entre 1,5 i 3m). La resta de plantes es col·locaran en les àrees de vegetació "a conservar".

2. A les parcel·les per edificar el nombre mínim de plantes computarà indistintament entre les zones de vegetació "a conservar" i de "nova vegetació" indicades en els planols normatius. i amb la resta de condicions de l'apartat anterior.

-Les especies arbories seran el Pi pinyoner, el pi Halepensis i l'alzina. El xiprer podrà plantar-se en una proporció

1
1
1

no superior al 30% respecte les altres especies en total.

no superior al 30% respecte les altres espècies en total. L'alçada mínima de les plantes a 1 hora de la plantació serà de 5m (copa inclosa).

-La vegetació de la resta de la parcel·la (aquella no inclosa en les àrees assenyalades de nova vegetació o de vegetació a conservar) serà de les mateixes espècies i no comptarà en el càlcul de mínims de vegetació per parcel·la.

Art.27 La vegetació en els espais lliures

L'Ajuntament, mitjançant aquest pla especial, s'obliga a la plantació de les barreres vegetals de xipressos i àrees de nova vegetació situada en els espais lliures de l'àmbit del Pla Especial, indicats en els plànols 3 i 4.

Art.28 Límits de parcel·la

Tots els límits de parcel·la veïns amb carrer públic amb altres parcel·les aniran tancats amb:

- tanca de pedra natural de junta seca (Begur o similar) continua i massissa, amb remat horitzontal, amb mides d'acord amb els gràfics adjunts.
- barrera continua de setos amb tancament de filat o reixat metàl·lic situat a l'interior de la parcel·la, darrera la vegetació.

L'alineació dels murs de tancament amb el carrer, coincidirà amb la alineació d'aquest o es retranquejaran en part. En aquest cas l'espai intermig entre carrer i mur serà ajardinat a càrrec del propietari d'aquest terreny.

Art.29 Murs de contenció

No es permet els murs de contenció situats en els límits

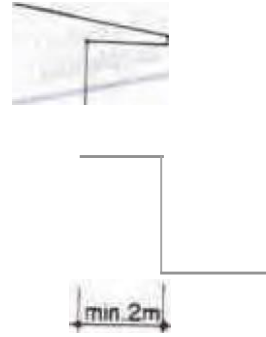
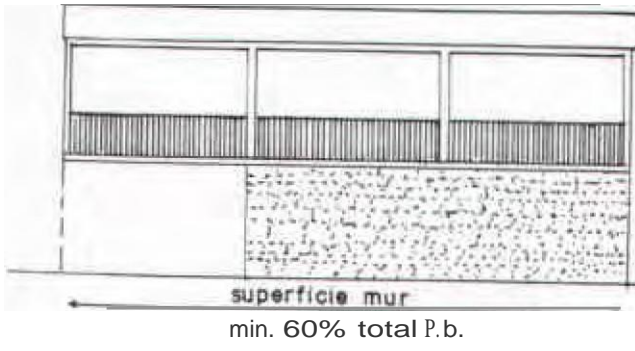
no superior al 30% respecte les altres especies en total.

de parcel.la. exceptuant aquells terraplenats que aprofitin el propi mur de tancament com a mur de contenció. A l'interior de la parcel.la els murs de contenció es situaran a una distancia major de 3m del límit entre aquesta i el carrer i tindran una alçada no superior als 2,5m. Els materials utilitzats seran els de l'art.28

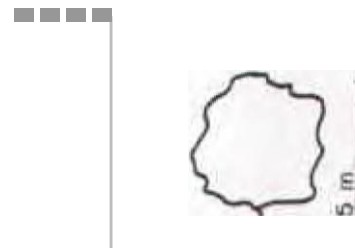
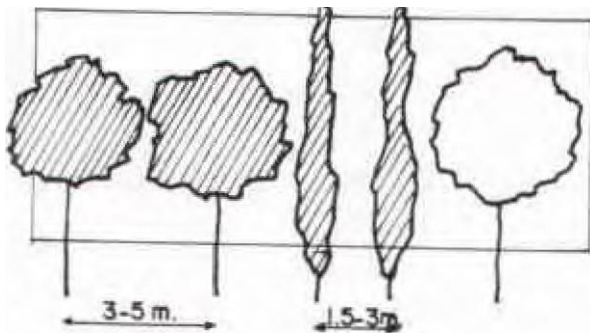
Art.30 Edificacions fora de l'alineació interior de parcel.la. Fora de l'alineació interior de la parcel.la només es permetra la construcció de murs, pergoles, glorietes obertes, rampes lligades al'accés a l'edificació i terraplenats per piscines. Pel que respecte a aquests darrers hauran de separar-se tres metres del límit de parcel.la si són aparents, limitant la seva alçada maxima a 2,5m. Si la piscina *es* situa seguint el pendent del terreny la separació mínima respecte límit de la parcel.la sera de 1m.

Pel que respecte al tipus de materials a utilitzar seran els mateixos que per la edificació principal: murs amb paredat de pedra natural de lentorn (Begur o similar) i fusteria exterior de fusta o d'acer pintada de blanc ,blau o verd fose.

Els cossos construits en aquest espai lliure de la parcel.la tindran una alçada maxima de 2,5 m presa des de la linia del pendent natural del terreny. Per la resta de parametres relatius a aquestes edificacions i no especificats en el present article s'ajustaran al que determina el Pla General.

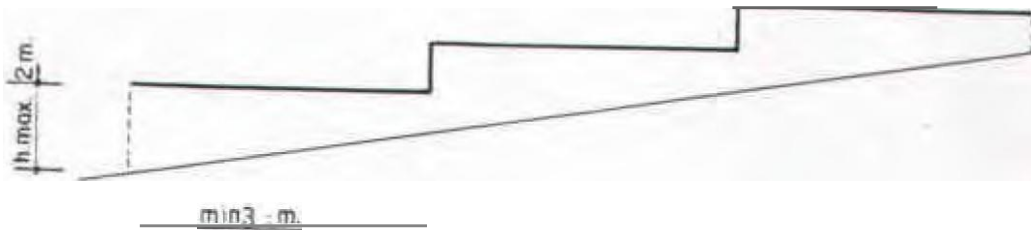


ART 24



ART 25

1



ART. 28

1

1



rea nova 1 vltaci3