

NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE BLANES (LA SELVA)

TEXT REFÓS 2005

(incorpora les esmenes contingudes en l'acord de la Comissió d'Urbanisme de data 27 d'abril de 2005)

Aquest Text Refós es redacta amb la finalitat de procedir a la publicació de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Blanes, i als efectes que preveu la disposició transitòria Quarta de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002 de 14 de març, d'urbanisme.

El present text refós conté totes aquelles modificacions de les normes urbanístiques introduïdes des de l'aprovació definitiva del PGOM en data 30 de setembre de 1981

Blanes, maig de 2005

EL PRESENT TEXT REFÓS INCORPORA :

- TEXT REFÓS
(aprovació definitiva: CUG 12/07/1989)
(publicació acord d'ap. def.: DOGC núm. 1208-18 d'octubre de 1989)

- MODIFICACIÓ NORMES URBANÍSTIQUES, ARTICLES 130 i 134, REGULADORES D'ALÇADES LLIURES MÍNIMES EN PLANTES BAIXES.
(aprovació definitiva: CUG 01/04/1992)
(publicació acord d'ap. def.: DOGC núm.1591-8 de maig de 1992)

- MODIFICACIÓ PUNTUAL DELS ARTICLES 138.2 I 142.2 I 327 REGULADORS DEL SUBSÒL PER L'ÚS DE PÀRQUING EN ZONES DE JARDÍ PRIVAT.
(aprovació definitiva: CUG 29/04/1992)
(publicació acord d'ap. def.: DOGC núm.1643-9 de setembre de 1992)

- MODIFICACIÓ NORMES URBANÍSTIQUES REGULADORES D'ALÇADES LLIURES MÍNIMES DE PLANTES BAIXES I APROFITAMENTS SOTA COBERTA DELS EDIFICIS, ARTICLES 266, 134 I 281.
(aprovació definitiva: CUG 03/02/1993)
(publicació acord d'ap. def.: DOGC núm. 1774-23 de juliol de 1993)

- MODIFICACIÓ NORMES URBANÍSTIQUES, ARTICLES 147 AL 154 (CLAU 4- ZONA RESIDENCIAL AÏLLADA) PER A LA SUPRESSIÓ D'AGRUPAR HABITATGES, USOS HOTELERS I APARHOTELS,
(aprovació definitiva: CUG 07/10/1993)
(publicació acord d'ap. def.: DOGC núm. 1817-5 de novembre de 1993)

- MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA PER ESTABLIR L'OBLIGACIÓ DE CONSERVAR LES OBRES D'URBANITZACIÓ, MITJANÇANT E.U. DE CONSERVACIÓ DE BLANES. (article 39 de les NNUU)
(aprovació definitiva: CUG 28/09/1994)
(publicació acord d'ap. def.:DOGC .núm. 1985-14 de desembre de 1994)

- MODIFICACIÓ PUNTUAL P.G.O. AL SECTOR VALLDOLITG 3

(aprovació definitiva: CUG 17/04/1996)
(publicació acord d'ap. def.: DOGC núm. 2218 – 14 de juny de 1996)

- MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 180.2 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ SOBRE CONDICIONS D'ORDENACIÓ, ALÇADA MÀXIMA SECTOR CLAU 11a – ILLA M-20 DE CAN BORELL.
(aprovació definitiva: CUG 21/04/1999)
(publicació acord d'ap. def.: DOGC núm.2926-8 de juliol de 1999)

- MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA REFERENT A L'ARTICLE 168.A.6 SOBRE CONDICIONS D'EDIFICACIÓ CLAU 8- U.A. ZONA INDUSTRIAL NORD.
(aprovació definitiva: CUG 13/09/2000)
(publicació acord d'ap. def.: DOGC núm.3286-15 de desembre de 2000)

- MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE BLANES EN L'ÀMBIT DEL SECTOR S.U.P. A-1 (P.P. COSTA BRAVA) ENTRE CTRA. GI-682 I RIERA DE BLANES.
(aprovació definitiva: CUG 18/12/2001)
(publicació acord d'ap. def.: DOGC núm. 3585 – 28 de febrer de 2002)

- MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL PER FACILITAR LA IMPLANTACIÓ DE DOTACIONS HOTELERES DE CATEGORIA AL SECTOR DE S'ABANELL, DE BLANES
(aprovació definitiva: CUG 05/04/2002)
(publicació acord d'ap. def.: DOGC núm. 3652-7 de juny de 2002)

- MODIFICACIÓ PUNTUAL P.G.O.U. NOVA REGULACIÓ D'USOS ENTORN ILLA BLANES/PORTAL COSTA BRAVA.
(aprovació definitiva: CUG 3/12/2003)
(publicació acord d'ap. def.: DOGC núm. 4076 – 23 de febrer de 2004)

No existeixen sentències de la jurisdicció contenciosa administrativa ni resolucions del Departament de política territorial i obres públiques que incideixin en la normativa urbanística del Pla General d'Ordenació Urbana de Blanes.

ÍNDEX

TÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

ARTICLES

Capítol primer. Naturalesa, àmbit i vigència.	1 - 7
Capítol segon. Desenvolupament del Plantejament.	8 - 16
Capítol tercer. Normes específiques dels plans d'iniciativa privada.	17 - 22
Capítol quart. De l'execució del plantejament:	

Secció I.	Disposicions comuns	23 - 26
Secció II.	Actuació en sol urbà.	27 - 31
Secció III.	Actuació en sol urbanitzable programat.	32 - 39
Secció IV.	Actuació en sol urbanitzable no programat i en sol no urbanitzable.	40 - 41
Capítol cinquè.	De la vigilància del Pla General.	42 - 43
Capítol sisè.	De les llicències urbanístiques.	44 - 59

TÍTOL SEGON**RÈGIM URBANÍSTIC DEL SOL****ARTICLES**

Capítol primer. Règim urbanístic del Pla.	60 - 61
Capítol segon. Estructura general i orgànica del territori.	62 - 66
Capítol tercer. Divisió del sol en zones segons qualificació urbanística.	
Secció I. Disposicions Generals.	67 - 71
Secció II. Proporcionalitat de les zones i les reserves de sol per a sistemes generals.	72 - 73
Secció III. Tipus d'ordenació i condicions d'edificació.	74 - 75
Secció IV. Condicions d'ús.	76 - 83

TÍTOL TERCER

ORDENAMENT DE SISTEMES

ARTICLES

Capítol primer. Disposicions generals.	84 - 87
Capítol segon. Sistema general de comunicacions.	
Secció I. Xarxa Viària (Clau A1)	88 - 97
Secció II. Xarxa Ferroviària (Clau A2)	98 - 101
Capítol tercer. Sistema d'Infraestructura de serveis tècnics (Clau B)	102 - 104
Capítol quart. Sistema de Parcs i Jardins urbans (Clau C)	105 - 106
Capítol cinquè. Sistema d'equipaments i dotacions comunitaris.	107 - 113
Capítol sisè. Parcs Forestals	114 - 118
Capítol setè. Sistema Costaner.	119 - 122

TÍTOL QUART

URBÀ

ARTICLES REGULACIÓ DEL SOL

Capítol primer. Disposicions generals	123 - 127
Capítol segon. Zona de Nucli Antic. (Clau 1)	128 - 131
Capítol tercer. Zona Eixampla. (Clau 2)	132 - 135
Capítol quart. Zona residencial plurifamiliar en ordre obert. (Clau 3)	136 - 139
Subzona d'Edificació aïllada (Clau 3a)	140 - 143
Subzona d'Edificació segons alineació de vial i volumetria específica (Clau 3b)	144 - 146
Capítol cinquè. Zona residencial unifamiliar aïllada (Clau 4)	147 - 154
Capítol sisè. Zona de remodelació i nova ordenació. (Clau 5).	155 - 157
Capítol setè. Zona residencial unifamiliar en filera. (Clau 6).	158 - 161
Capítol vuitè. Zona d'edificació segons anterior ordenació (Clau 7).	162 - 165
Capítol novè. Zona industrial. (Clau 8).	166 - 169
Capítol desè. Zona enclavaments de serveis. (Clau 9).	170 - 173

TÍTOL CINQUÈ

<u>REGULACIÓ DEL SOL URBANITZABLE PROGRAMAT</u>	<u>ARTICLES</u>
Capítol primer. Disposicions generals.	174 - 175
Capítol segon. Sectors de desenvolupament residencial plurifamiliar. (Clau 11).	176 - 177
Sectors de desenvolupament residencial plurifamiliar d'intensitat 1 (Clau 11a)	178 - 180
Sectors de desenvolupament residencial plurifamiliar d'intensitat 2 (Clau 11b)	181 - 182
Capítol tercer. Sectors de desenvolupament residencial unifamiliar. (Clau 12)	183 - 190
Capítol quart. Sectors de desenvolupament industrial (Clau 13)	191 - 195
Capítol cinquè. Sectors de desenvolupament d'usos terciaris (Clau 14)	196 - 200

TÍTOL SISÈ**ARTICLES****REGULACIÓ DEL SOL URBANITZABLE NO PROGRAMAT**

Capítol primer. Disposicions generals.	201 - 209
Capítol segon. Sectors de desenvolupament residencial opcional. (Clau 16).	210 - 214
Capítol tercer. Sectors de desenvolupament industrial opcional. (Clau 17).	215 - 219
Capítol quart. Sectors de desenvolupament especial turístic. (Clau 18).	220 - 224

TÍTOL SETÈ

<u>REGULACIÓ DEL SOL NO URBANITZABLE</u>		<u>ARTICLES</u>
Capítol primer.	Disposicions generals.	225 - 236
Capítol segon.	Zona agrícola d'especial protecció. (Clau 20).	237 - 242
Capítol tercer.	Zona agrícola permanent (Clau 21).	243 - 249
Capítol quart.	Lliure permanent. (Clau 22).	250 - 251
Capítol cinquè.	Zona Forestal. (Clau 23).	252 - 255
Capítol sisè.	Zona de Protecció natural, paisatgística i cultural. (Clau 24).	256 - 259
Capítol setè.	Zona de servitud i protecció. (Clau 25).	260 - 262
Capítol vuitè.	Zona d'assentament turístic temporal (Clau 26).	263 - 264

TÍTOL VUITÈ

DISPOSICIONS COMUNS ALS TIPUS D'ORDENACIÓ

ARTICLES

Capítol primer.	Paràmetres comuns a tots els tipus d'ordenació.	265 - 277
Capítol segon.	Paràmetres específics de l'edificació segons alineació de vial.	278 - 287
Capítol tercer.	Paràmetres de l'edificació aïllada.	288 - 293
Capítol quart.	Paràmetres específics del tipus d'ordenació per volumetria específica.	294 - 296

TÍTOL NOVÈ

**NORMES ESPECIALS DELS BENS CULTURALS
NATURALS I DE LA ARQUITECTURA I EL PAISATGE.**

ARTICLES

297 - 304

Annex I

TÍTOL DESE

**CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE L'ÚS INDUSTRIAL,
D'ESTACIONAMENT I DE LES ACTIVITATS
EXTRACTIVES.**

ARTICLES

Capítol primer. Regulació de l'ús industrial.

305 - 322

Capítol segon. Regulació de l'ús d'estacionament
i aparcament.

323 - 327

Capítol tercer. Regulació de les activitats extractives.

328 - 333

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

TÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

TÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

CAPÍTOL PRIMER. NATURALES, ÀMBIT I VIGÈNCIA.

Art. 1.- Naturalesa.

1.- L'objecte d'aquest P.G.M.O., del qual aquestes Normes en són part, és l'ordenació urbanística del terme municipal de Blanes.

2.- L'ordenament i la seva normativa s'han formulat d'acord amb la legislació que regula el planejament urbanístic. Les referències a la Llei del Sòl (LL.S.) ho són a la Llei de Règim del Sòl i Ordenació Urbana, text refós (RD.1346/1976 de 9 d'abril) i als seus Reglaments:

- Reglament de Planejament (R.P.) (R.D. 2159/1.978 de 23 de juny).
- Reglament de Disciplina Urbanística (R.D.U.) (R.D. 2187/1.978 de 23 de juny).
- Reglament de Gestió Urbanística (R.G.U.) (R.D. 3288/1.978 del 25 d'agost).

També són d'aplicació les disposicions legals i reglamentàries en matèria urbanística dictades per la Generalitat de Catalunya, especialment :

- Llei 9/81 de 18 de novembre sobre Protecció de la Legalitat Urbanística (LL.P.L.U.C.).
- Reglament per al desplegament i aplicació de la Llei sobre protecció de la Legalitat Urbanística, Decret 308/82 de 26 d'agost.
- Llei 3/84 de 9 de gener de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya (LL.A.O.U.C.).
- Reglament per al desplegament i aplicació de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

El P.G.O.U. de Blanes ha estat adaptat a la legislació urbanística catalana d'acord amb el que estableix la Disposició Transitòria, primera 2, de la Llei d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

Art. 2.- Contingut.

1.- D'acord amb el que preveu l'art. 37 del R.P. aquest P.G.M.O. consta dels següents documents :

1.- Memòria justificativa de l'Ordenació.

2.- Plànols d'Ordenació :

Sèrie A.-

- Estructura General i Orgànica del territori.
- Classificació urbanística del sòl.(5 fulls a escala 1/5.000).

Sèrie B.-

- Règim jurídic del sòl.
- Sectors de planejament.
- Sistemes generals. (5 fulls a escala 1/5.000).

Sèrie C.-

- Xarxes fonamentals de serveis tècnics d'infraestructura. (5 fulls a escala 1/5.000).

Sèrie D.-

- Xarxa viària. Alineacions i rasants. (7 fulls a escala 1/2.000).

Sèrie E.-

- Sòl urbà.

Estructura general i orgànica. Classificació urbanística del sòl. (23 fulls a escala 1/1.000) (La sèrie E queda substituïda per la Sèrie F)

Sèrie F.-

- Plànol d'Adaptació Cartogràfica :

Plànol refós que conté les determinacions gràfiques resultants dels treballs d'adaptació cartogràfica del Pla General i substitueix l'antiga sèrie E, amb el mateix caràcter normatiu. Formada per 29 fulles a escala 1: 1.000.

3.- Programa d'actuació. Estudi Econòmic-Financer.

4.- Normes.

2.- Els altres documents, (Memòria complementària, Avanç de Planejament, Plans d'Informació) tindran caràcter informatiu i, a tal efecte, constitueixen un instrument d'interpretació autèntica del planejament.

Consta dels següents documents :

- Memòria Informativa.

- Plànols d'Informació :

I-1- Situació a la província i comarca.

I-2- Usos del sòl.

I-3- Actuacions urbanístiques des de P.G.O. 1.967.

I-4- Assentaments industrials.

I-5- Alçades de les edificacions existents.

I-6- Equipaments actuals.

I-7- Xarxes elèctriques en A.T.

I-8- Xarxa d'aigua potable.

I-9- Xarxa de sanejament.

I-10 Urbanització de vials.

I-11 Afectacions.

I-12 Patrimoni Municipal.

- Memòria de l'Avanç de Planejament.

- Quadre resum : obligacions i drets dels propietaris.

- " " : Règim del Sòl.

- Plànols-Esquema d'Avanç de Planejament :

- Esquema d'estructura general i orgànica.

- Esquema de Règim del Sòl.

- Esquema de situació de Sistemes Generals.

- Esquema de tractament del Sòl Urbà.

Art. 3.- Àmbit temporal.

1.- La vigència del P.G.M.O. és indefinida a partir de la seva definitiva Aprovació, sens perjudici del que es disposa en el paràgraf següent .

2.- La revisió del P.G.M.O. procedirà quan es produeixi alguna de les següents circumstàncies :

a) Pel transcurs de 15 anys des de l'entrada en vigor sense que hagin existit modificacions prèvies.

b) En el supòsit previst en l'art. 47.2 de la LL.S.

c) L'alteració o variació substancial en les previsions de població, renda o ocupació dins del terme municipal. Per aquest concepte els límits seran :

- Saturació del Sòl Urbà en un 80%.
- Saturació del 80% del Sòl urbanitzable programat (Residencial o industrial).
- Creixement de la població per sobre dels 2/3 del previst en el Pla (Residencial i/o industrial).
- Creixement de la població per sota del 50% de les previsions resultants al final del segon quadrienni de vigència.

d) Les majors exigències d'equipament o espais públics per part de la comunitat.

e) La concurrència d'altres circumstàncies sobrevingudes respecte a factors bàsics del planejament, tal com exigències de tipus ecològic, social, de protecció o sanejament, derivades d'una actuació o planejament d'ordre superior.

f) L'ampliació del terme municipal o annexió d'altres territoris aconsellat per circumstàncies urbanístiques sociològiques o de serveis, sempre que això ho requereixi.

3.- Les propostes de revisió hauran de contenir un estudi documentat de llur necessitat i de la incidència de les circumstàncies determinants de la revisió proposada en el desenvolupament general.

4.- En compliment de l'art. 48 de la LL.S., el programa d'actuació serà objecte de revisió cada quatre anys.

Art. 4.- Modificació del P.G.M.O.

1.- Solament podrà "modificar-se" el Pla quan la variació d'alguna de les seves determinacions no alteri la coherència entre previsions i ordenació, de forma que resulti necessària una revisió global, tot ajustant-se al que preveu els articles 49 i 50 de la LL.S. i 161 i 162 del R.P.

2.- La modificació del Pla haurà de tenir, en tot cas el grau de precisió propi del Pla General i haurà de basar-se en un estudi macro urbanístic que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla general i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a una revisió global d'aquest.

3.- Les modificacions a què es refereix l'art. 48 de la LL.S. sobre revisió de les superfícies de sòl qualificat com a urbanitzable programat, en cap cas no invalidaran el sòl delimitat expressament com a no urbanitzable, ja que és objecte de protecció especial per tal de preservar-lo del desenvolupament urbà, de conformitat amb l'art. 12-2.2.4 de la LL.S. Tampoc no podrà incrementar-se la superfície del sòl urbanitzable programat si no s'han acomplert les previsions anteriors del programa d'actuació, a nivell d'urbanització, en les seves dues terceres parts.

Art. 5.- Caràcter vinculant de les determinacions del P.G.M.O.

1.- Les determinacions d'aquest P.G.M.O. vincularan tant a l'administració com als particulars.

2.- Tindran caràcter vinculant i preferent les disposicions sobre medi ambient i mesures de protecció del patrimoni o zones d'interès.

Art. 6.- Interpretació de les Normes.

1.- Les Normes d'aquest P.G.M.O. s'interpretaran fent atenció al seu contingut i amb subjecció als seus objectius i finalitat expressats en la Memòria. En els casos de dubte o d'imprecisió prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per equipaments comunitaris, espais lliures o zones verdes.

2.- Correspon a l'Administració Municipal i, en tot cas, a la Comissió Provincial d'Urbanisme la interpretació d'aquestes Normes de conformitat amb el que estableix l'article anterior i sens perjudici de les competències dels Tribunals.

Art. 7.- Codi d'identificació.

D'acord amb els fins previstos en aquest P.G.M.O., el codi d'identificació en els plànols és el que figura grafiat en llur llegenda.

CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT.

Art. 8.- Competència.

- 1.- Corresponen a la Corporació Municipal les competències per al desenvolupament d'aquest planejament. Els particulars podran redactar plans amb idèntic objectiu, amb les condicions de l'Art. 52 de la Llei del Sòl.

- 2.- El municipi, en l'exercici de les seves competències, procurarà afavorir la col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

- 3.- Les altres administracions públiques podran intervenir en el desenvolupament dels elements o sistemes respecte dels quals tenen atribuïda competència.

Art. 9.- Respecte al P.G.M.O.

Els Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Planejament Municipal, no podran contenir determinacions contràries a aquest. Tampoc podran modificar-lo, ni tan sols mitjançant compensacions o redistribucions que no alterin en la seva globalitat les determinacions del Pla. En cap cas no podran establir-se regulacions de paràmetres o condicions d'edificació que donin lloc a una edificabilitat major que l'assenyalada per cada zona.

Art. 10.- Desenvolupament del Pla en Sòl Urbà.

Estudis de Detall (E.D.)

- 1.- En sòl urbà poden formular-se Estudis de Detall dels diversos sectors o elements, amb les finalitats, contingut i procediment, assenyalats en la Llei del Sòl i el seu Reglament de Planejament, sense variar en cap cas les determinacions d'aquest P.G.M.O. incrementar l'aprofitament urbanístic privat o disminuir les àrees afectades o destinables a sistema.

2.- Es objecte dels Estudis de Detall la previsió o reajustament d'alineacions i rasants i l'ordenació de volums.

3.- Contindran els següents documents :

- a) Memòria justificativa.
- b) Plànols d'informació a escala mínima 1/500.
- c) Plànols d'ordenació a escala mínima 1/500.

Art. 11.- Plans Especials (P.E.)

1.- Sens perjudici de l'observança de les previsions del present planejament, podrà acudir-se a la formació de Plans Especials per a qualsevol dels objectius a què fan referència els art. 17 a 25 de la LL.S. i l'Art. 76 del R.P., i en particular per a l'execució dels elements dels sistemes generals i complementaris de l'estructura general del territori.

2.- Contindran els següents documents (Art. 77 R.P.)

a) Memòria descriptiva i justificativa de la seva conveniència i oportunitat i estudis complementaris.

b) Plànols d'informació a escala adequada a la seva finalitat (en sòl urbà a escala no inferior a 1/2000).

c) Plànols d'ordenació a escala adequada a la seva finalitat (en sòl urbà a escala no inferior a 1/1000).

d) Normes i/o Ordenances.

e) Estudi Econòmic - Financer.

3.- Les operacions urbanístiques que incrementin les superfícies del sòl per a places públiques, zones esportives públiques i d'esplai i expansió, centres culturals i docents, centres assistencials i altres serveis d'interès públic i social, s'entendran compreses en l'art. 23-3 de la LL.S., encara que no estiguessin especialment previstes en aquest

P.G.M.O. Aquestes operacions podran portar-se a terme mitjançant la redacció de Plans Especials de Reforma Interior, sense modificar prèviament o simultània el planejament superior, per respondre aqueixes als objectius de descongestió i dotació d'equipaments i no podran donar lloc a augmentos d'edificabilitat zonal.

Art. 11.bis.- Unitats d'actuació (U.A.)

1.- Estan incloses en el sòl urbà diverses unitats d'actuació que comprenen sòls en què s'estableix aquesta forma especial de gestió per a les actuacions urbanístiques, de forma que permet la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i càrregues derivades del planejament.

2.- D'acord amb l'Art. 83.3. de la Llei del Sòl, els propietaris inclosos en la unitat d'actuació estan obligats a :

2.1. Cedir gratuïtament a l'Ajuntament els terrenys destinats a vials, parcs, jardins públics i equipaments al servei de la unitat d'actuació.

2.2. Costejar la urbanització.

2.3. Edificar els solars en els terminis previstos i, en el seu defecte, d'acord amb el Títol IV, Capítol I de la Llei del Sòl.

2.4. El repartiment equitatiu de les càrregues que es derivin de l'aplicació d'aquest article s'efectuarà a través de les reparcel·lacions que procedeixen d'acord amb el que estableixen els articles 97.2 i 117.3 de la Llei del Sòl, i amb aplicació de les normes específiques que es contenen en l'article 16 de la LL.A.O.U.C. i als articles 66 i 69 del seu Reglament. Tot això, sens perjudici de com tot el que disposen els articles 120 i 122 de la Llei del Sòl.

Art. 12.- Desenvolupament del Pla en Sòl Urbanitzable.

1.- En el Sòl Urbanitzable el planejament se desenvoluparà necessàriament mitjançant la confecció i aprovació de Plans Parcial els quals no podran modificar les previsions del planejament d'ordre superior. En el Sòl Urbanitzable No Programat, amb caràcter previ al Pla Parcial s'haurà de desenvolupar el corresponent Programa d'Actuació Urbanística (P.A.U.)

2.- En els sòls urbanitzables, en els quals existeixen parcel·lacions il·legals, hauran de redactar-se igualment plans parcials per a la legalització de la part o parts edificades. No podrà concedir-se cap llicència, ni permetre's cap activitat, considerant-se a efectes d'inspecció i vigilància urbanística perímetres d'observació la totalitat d'aquests sectors, fins que s'aprovi el Pla Parcial, s'efectuïn les obres d'urbanització a les quals es refereixen aquestes Normes i, especialment, s'hagin efectuat les cessions gratuïtes i obligatòries.

Art. 13.- Àmbit territorial dels P.P. i P.E.

1.- L'àmbit territorial dels P.P. i P.E. en què es desenvolupi el planejament municipal, haurà de referir-se necessàriament al delimitat en el plànol corresponent a la delimitació de sectors d'actuació, amb variacions inferiors al 5% de les fixades.

Serà admissible el desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable programat en un o més subsectors, quan es donin les circumstàncies i es compleixin els requisits previstos als articles 13 de la LL.A.O.U.C. i concordants del seu Reglament.

Art. 14.- Contingut dels P.P. i P.E.

1.- Regularan tots els aspectes precisos per tal que, amb la formulació dels Projectes d'urbanització, siguin immediatament realitzables, excepte aquells supòsits que requereixin l'elaboració d'un Estudi de Detall.

2.- Els seus documents i determinacions seran els exigits en els Arts. 13 i 53 de la LL.S. i 43 a 64 del R.P. per als Plans Parcial i en els Arts. 17-25 de la LL.S. i 76 a 87 del R.P. (segons sigui el seu caràcter) per als Plans Especials.

3.- El Pla Parcial o Especial de Reforma Interior desenvoluparà les directrius d'ordenació previstes en aquest Pla General i amb aquest fi :

a) Elegirà els tipus d'ordenació entre els permesos pel Pla en cada zona en concret.

b) Precisarà els sòls de cessió obligatòria i gratuïta, d'acord amb els estàndards d'urbanització previstos en la Legislació Urbanística i en aquestes Normes.

c) Assenyalarà l'espai destinat a la xarxa viària i els altres sistemes de l'estructura urbana.

d) Disposarà, atenent a les condicions d'edificabilitat assenyalades en el Pla General, l'ordenació de l'edificació de què foren susceptibles els sectors segons la seva edificabilitat.

e) Configurarà i delimitarà els estacionaments, jardins urbans, espais lliures públics i dotacions.

f) Detallarà, en el seu cas, les condicions d'ús els sectors i precisarà la localització concreta dels usos en l'edificació.

g) Contindrà totes les determinacions que exigeixi la Llei i els seus reglaments.

4.- El Pla garantirà, també, l'execució dels sistemes complementaris i generals, en el seu cas, i de l'obra urbanitzadora, de manera que asseguri la realització de la urbanització prèviament o simultània a l'edificació.

5.- En els Plans Parcials i Especials de reforma Interior, haurà de figurar un Pla d'Etapes que prevegi el desenvolupament escalonat de la urbanització. Els terminis es determinaran en funció de les característiques del planejament i s'adequaran a les previsions del Pla General. En particular, en sòl urbanitzable el termini total no podrà excedir de vuit anys, comptats des de l'aprovació definitiva del Pla.

6.- L'incompliment de les obligacions dels particulars en l'execució dels Plans Parcials o Especials determinarà la intervenció de l'Administració Pública, d'acord amb el que preveuen aquestes Normes i la Llei del Sòl, sens perjudici del que disposen els Arts. 119-4 i 124-2 de la Llei del Sòl.

Art. 15.- Desenvolupament del planejament en Sòl Urbanitzable No Programat.

1.- Per el desenvolupament de les previsions d'aquest P.G.M.O. en Sòl Urbanitzable No Programat mitjançant el P.A.U., l'Ajuntament podrà acudir a la promoció pública o privada, en aquest cas, se seleccionarà mitjançant concurs.

2.- En les bases del concurs es respectaran les condicions mínimes establertes en l'Art. 146 de la LL.S. i, a més a més, les següents :

a) Delimitació, dins dels àmbits previstos en el P.G.M.O., dels sectors objecte d'actuació.

b) Establiment de les superfícies objecte d'actuació urbanística.

c) Compliment dels límits d'edificabilitat i els estàndards d'equipaments establerts en aquestes Normes. Podran, malgrat això, reduir-se aquells límits o augmentar-se els equipaments comunitaris.

Art. 16.- Medi ambient i protecció dels valors artístics, històrics, arqueològics, tradicionals i naturals.

1.- En tots els P.P., P.E. o P.A.U. que es redactin hauran de constar totes les mesures necessàries que garanteixin la protecció ambiental o paisatgística o de defensa del patrimoni històric-artístic, així com els mitjans assignats a la seva realització. Per això es tindran com a Normes mínimes les contingudes en la legislació especial sobre la matèria i, a més a més, s'adequaran al que estableix el corresponent catàleg redactat a l'efecte.

2.- Es tindran en compte les normes de protecció de béns culturals i naturals del Títol IX.

3.- Adaptant-se al que disposa l'Art. 73 de la LL.S. no es permetrà l'edificació en sòls amb pendent natural superior al 70%, i s'haurà de complir, a més el que disposa l'Art. 293 sobre Adaptació Topogràfica i moviments de terres, en tota edificació aïllada.

CAPÍTOL TERCER. NORMES ESPECIFIQUES PELS PLANS D'INICIATIVA PRIVADA.

Art. 17.- Promoció privada.

- 1.- Els particulars podran formar Plans Parcial i Especials per al desenvolupament del present P.G.M.O. Podran sol·licitar una autorització prèvia de l'Ajuntament, en la qual es raoni sobre la conveniència de la promoció privada i la seva coherència amb la marxa global del planejament.
- 2.- Els promotors podran formular avanç de planejament en què s'assentin les bases per a la redacció dels Plans i Projectes.
- 3.- L'Ajuntament facilitarà els elements informatius que calguin per a l'elaboració de l'avantprojecte i del projecte definitiu.

Art. 18.- Contingut específic.

1.- Els P.P. de promoció privada hauran de tenir, a més dels documents que amb caràcter general s'estableixen en aquestes Normes, tots els que calguin per a garantir les següents obligacions mínimes :

a) Ordenació de l'edificació i de la urbanització de tal manera que, mitjançant la idònia ocupació del sòl, aportin i cedeixin gratuïtament al Municipi, en ple domini i lliure de càrregues, els terreny destinats a sistemes complementaris, vials, jardins urbans, espais lliures públics, equipaments, estacionaments i altres dotacions, en les proporcions exigides per la Llei del Sòl i disposicions concordants i el previst en aquestes Normes.

Els P. P. hauran d'ajustar-se a les limitacions màximes d'habitatges per Hectàrea fixades per aquest P.G.O.U.B. per a cada sector, i concretar aquesta densitat per a les diferents zones en què es divideixi el P.P. en el seu cas.

b) Cedir obligatòriament i gratuïta a l'Ajuntament en ple domini i lliure de càrregues, el sòl necessari per a materialitzar l'edificabilitat corresponent al 10%de l'aprofitament mitjà sectorial.

c) Costejar les obres d'urbanització previstes en el Pla Parcial amb tot el que es preveu en l'Art. 122 de la LL.S. comprenent :

c.1) El cost de les obres de vialitat, sanejament, subministrament d'aigua i d'energia elèctrica, enllumenat públic, arbrat i jardineria.

c.2) Sufragar les indemnitzacions procedents de l'enderroc de construccions i la destrucció de plantacions, que exigeixin l'execució del P.P.

c.3) Satisfer les despeses complementàries, tal com els honoraris de projecte, els drets d'administració i les despeses de formalització del Pla Parcial i dels projectes d'urbanització i reparcel.lació.

d) En el cas que el sistema d'actuació elegit sigui el de compensació, hauran d'abonar al justipreu de l'expropiació dels terrenys dels propietaris que no s'incorporin al sistema, quan la Junta que constitueixin sigui la beneficiària de l'expropiació.

e) En el cas que el sistema elegit sigui el de cooperació, hauran de pagar les quantitats a compte de les despeses d'urbanització que exigeixi l'Administració de la manera, quantitat i forma que aquesta assenyali

2.- També hauran de concretar expressament els compromisos i les obligacions que, en relació a la urbanització contreguin els promotors amb l'Ajuntament i amb els futurs adquirents dels solars, terrenys o construccions, qualsevol que sigui la relació jurídica que es proposin contreure per a l'alienació, fins i tot quan aquestes obligacions o compromisos tinguessin sols per objecte la conservació de les obres i serveis urbanístics.

Art. 19.- Documentació dels P.P. d'iniciativa privada.

1.- Els P.P. redactats pels particulars hauran de contenir totes les determinacions i prescripcions a què s'ha fet referència en els articles anteriors, desenvolupats en els

documents indicats en els articles 57 i 64 del Reglament de Planejament i havent-se de concretar especialment :

- a) Justificació de la necessitat o conveniència de la urbanització.
- b) Nom, cognoms i domicili dels propietaris afectats.
- c) Manera d'execució de les obres d'urbanització, assenyalant el sistema d'actuació.
- d) Compromisos a contreure entre l'Ajuntament i urbanitzador en relació a :
 - 1- Terminis d'execució de l'obra d'urbanització i implantació de serveis.
 - 2- Determinacions en relació a la conservació de la urbanització.
- e) Garantia econòmica per valor del 12 % (Art. 6 - LL.P.L.U.C.).
- f) Mitjans econòmics amb què compta el promotor (Art. 46 de R.P.).

2.- Els propietaris de Sòl Urbanitzable Programat objecte d'un Pla Parcial de promoció privada estan obligats, com a mínim, a les cessions i càrregues d'urbanització que s'estableixen amb caràcter general per aquest sòl.

Art. 20.- Condicions mínimes de l'acord aprovatori.

Prèviament a l'aprovació dels Plans Parcials s'hauran de formalitzar els compromisos expressats en l'article anterior sobre execució i conservació de la urbanització, i les garanties reals o obligacions per a assegurar el seu compliment.

Art. 21.- Contingut de l'acord aprovatori.

L'acord d'aprovació dels P.P. d'iniciativa privada contindrà, com a mínim, les condicions, modalitats i terminis :

- 1.- Obligació del promotor de presentar els pertinents projectes d'urbanització, en un termini no superior als sis mesos, comptats des de l'aprovació definitiva del P.P.
- 2.- Els terminis d'acabament i entrega de cadascuna de les obres d'urbanització executades de conformitat amb el respectiu Projecte d'Urbanització.
- 3.- Forma de formalitzar les garanties que assegurin la deguda execució i conservació de les obres d'urbanització, especificant les responsabilitats dels organismes, empreses i particulars.
- 4.- Data, dins del període màxim de dos anys fixada des de l'aprovació definitiva del P. d'Urbanització, en la qual el promotor es compromet a entregar gratuïtament, en ple domini i lliure de càrregues a l'Ajuntament, els terrenys destinats a sistemes locals i aquells altres que materialitzin la cessió del 10% del coeficient mitjà d'aprofitament sectorial de l'etapa d'execució corresponent.
- 5.- Obligació del promotor de fer constar, a efectes de publicitat de qualsevol tipus, l'expressió de la data d'aprovació definitiva del P.P. i dels Projectes d'urbanització.
- 6.- Obligació del promotor, urbanitzador o propietari del sòl, de fer constar en els documents d'alienació de les parcel·les, terrenys o construccions, que les llicències d'edificació no podran obtenir-se fins que les respectives parcel·les reuneixin la condició legal de solars, tret que s'adquireixi el compromís d'edificar i urbanitzar simultàniament amb els requisits i garanties que exigeixi el legislador.

Art. 22.- Conseqüència de l'incompliment de les obligacions concretes.

1.- L'incompliment per part del promotor de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'Etapes, facultarà a l'Ajuntament, segons l'entitat i transcendència de l'incompliment, a l'adopció d'alguna o algunes de les mesures següents :

- a) Imposició de sancions pecuniàries.
- b) Realització de les garanties.
- c) Subrogació de l'Ajuntament en la seva execució, amb indemnització en la quantia estricta segons la seva qualificació immediata anterior a l'aprovació del pla, del valor del sòl i de l'obra útil realitzada.

2.- L'Ajuntament també podrà expropiar els terrenys compresos en l'àmbit del P.P. incomplet, amb subjecció del que disposen els Arts. 119-4 i 124-2 de la Llei del Sòl, i aplicar les demés mesures previstes pel cas d'incompliment d'obligacions urbanístiques, a l'article 4 de la LL.P.L.U.C. i disposicions concordants del seu Reglament.

CAPÍTOL QUART.- DE L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.

SECCIÓ I - DISPOSICIONS COMUNES

Art. 23.- Administració actuant.

- 1.- L'execució d'aquest Pla i dels que en el desenvolupament d'aquest s'aprovin, el portarà a terme l'Ajuntament.
- 2.- Les actuacions, obres i serveis que hagin de portar a terme els altres organismes de l'Administració Pública en els àmbits de les seves respectives competències, per a dotar de sistemes generals, o dels seus elements, o d'equipaments comunitaris al territori d'aquest Pla, són operacions d'execució d'aquest, o dels que en el desenvolupament de les seves previsions generals s'aprovin.
- 3.- L'Ajuntament podrà assumir l'exercici de l'acció expropiatòria dels béns afectats, quan cooperin a l'execució de les obres i serveis dels altres organismes de l'Administració Pública per a la dotació de sistemes generals, o dels seus elements, o d'equipaments comunitaris, d'acord amb les previsions d'aquest P.G.M.O.

Art. 24.- Societats d'economia mixta.

- 1.- Podran constituir-se societats d'economia mixta entre l'Ajuntament i les persones privades, o amb altres organismes de l'Administració Pública, per a l'execució de P.G.M.O., o dels que en el seu desenvolupament s'aprovin.
- 2.- Per a la seva constitució es tindrà en compte el que disposa el Reial Decret 1169/1.978 de 2 de maig.

Art. 25.- Concessions per a equipaments.

- 1.- Sobre els sòls destinats a equipaments comunitaris i qualsevol dels seus elements que, d'acord amb el P.G.M.O. o plans perquè els desenvolupin, s'assignin com de

titularitat pública, l'Ajuntament podrà atorgar concessions per a la construcció o explotació del corresponent equipament.

2.- Serà requisit previ al concurs per a oferir la concessió, la redacció i exposició al públic d'una memòria justificativa de la seva no assumptió i gestió per part de l'Administració Pública, així com el termini previst de la seva durada, de manera que es garanteixi la seva comprensió i coneixement pel públic.

3.- Les concessions per a equipament no podran, en cap cas, tenir una durada superior a cinquanta anys.

Art. 26.- Execució de sistemes generals i locals.

1.- Els terrenys qualificats com a sistemes generals o locals i tots els seus elements, podran ser adquirits per l'Ajuntament per mitjà de les cessions obligatòries previstes a la LL.S., amb la seva adscripció a sectors de sòl urbanitzable colindants, d'acord amb el que permet l'article 18,4 i 19 de la LL.A.O.U.C., o en altre cas per expropiació forçosa.

2.- En els supòsits que no fos d'aplicació el que disposa el paràgraf anterior, podrà fer-ho per qualsevol altre títol jurídic.

3.- El cost dels terrenys podrà repartir-se, segons procedeixi, entre els altres propietaris d'acord amb el que disposa la LL.S., ja sigui a través de reparcel·lació o per aplicació de contribucions especials.

SECCIÓ SEGONA - ACTUACIÓ EN SOL URBÀ.

Art. 27.- Sistema d'actuació.

1.- Per a l'execució d'aquest P.G.M.O. en sòl urbà, a través de P.E. se considera sistema preferent el de cooperació, sens perjudici de l'elecció que pugui efectuar l'Ajuntament, d'acord amb el que preveu l'art. 119-2 de la LL.S., i amb els altres mitjans de

redistribució de càrregues urbanístiques en sòl urbà previstes a l'article 16 de la LL.A.O.U.C. i disposicions concordants.

2.- Les actuacions aïllades en sòl urbà s'executaran mitjançant l'expropiació forçosa, excepte en aquells supòsits en què per Llei correspongui la Cessió Obligatòria.

3.- En el Títol Quart d'aquestes Normes s'estableix la reglamentació per aquesta classe de sòl.

Art. 28.- Divisió poligonal.

1.- Per a l'execució del planejament en els sectors de reforma interior, els P.E. delimitaran el perímetre dels polígons o unitats d'actuació urbanística.

2.- La delimitació de polígons d'actuació es farà d'acord amb l'Art. 117 de la Llei del Sòl, amb els tràmits de l'Art. 118, i amb aplicació del que disposa la LL.A.O.U.C.

3.- El que disposa l'article anterior no impedeix que l'Ajuntament pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà sense la delimitació d'un polígon, quan aquestes actuacions estiguin previstes en el P.G.M.O., en un P.E. o en un estudi de Detall, i no es requereixi la distribució de les càrregues d'urbanització entre els propietaris del sector.

4.- També podrà l'Ajuntament, delimitar un polígon limitat a un sistema general executable mitjançant expropiació forçosa. Quan els propietaris d'un sector o d'una zona, o d'un àmbit territorial determinat resultin especialment beneficiats per aquest sistema general, l'Administració actuant delimitarà l'extensió compresa en el benefici, als efectes de repercussió sobre els propietaris beneficiats del cost de l'expropiació.

Art. 29.- Contingut de la propietat en sòl urbà.

1.- Els propietaris de terrenys en aquests tipus de sòl estan subjectes a les següents càrregues :

a) Efectuar les cessions de zones verdes, jardins urbans, vials i equipaments d'acord amb el que disposen els articles 83,3, 1er. de la LL.S. i l'article 16 de la LL.A.O.U.C.

b) Sufragar les despeses d'urbanització, la qual cosa, d'acord amb el que disposa en l'Art. 122 de la LL.S. suposaria l'import de les obres previstes en el Pla, la indemnització procedent per l'enderrocament de construccions i destrucció d'obres i instal·lacions exigides per a l'execució dels plans. A tal efectes, es consideraran despeses d'indemnització derivades de l'enderroc de les construccions, les que estan previstes en la Llei d'Expropiació Forçosa, i totes aquelles despeses derivades del real·lotjament dels habitants del sector, i de les situacions de transitorietat que es produeixin.

c) Costejar els projectes d'urbanització i reparcel·lació.

d) Edificar els solars en els terminis previstos pel Pla.

2.- Quan fos necessari, es procedirà a la valoració de cada una d'aquestes obligacions amb la finalitat de realitzar l'equitativa repercussió econòmica.

Art. 30.- Transmissió del sòl de cessió obligatòria en el sistema de cooperació.

1.- Quan el Pla s'executés mitjançant el sistema de cooperació, la transmissió dels terrenys de cessió obligatòria previstos en el Pla segons la classe de sòl, se realitzarà quan hagi estat definitivament aprovat el Projecte de reparcel·lació.

2.- Si la reparcel·lació resultés innecessària, per ésser equitativa la distribució dels beneficis i càrregues, la transmissió es produirà per la publicació de l'acord pel qual es declara la seva innecessarietat.

3.- Concloua la urbanització serà rebuda per l'Ajuntament. L'entrega i percepció s'hauran de fer constar en acta administrativa o notarial, indistintament. En aquest acte intervindran els representants de l'Ajuntament i de les Associacions Administratives de Propietaris que s'haguessin format.

4.- Quan en el sòl de cessió obligatòria existeixin edificacions, instal·lacions o ocupants s'estarà amb el que disposa la LL.S. i disposicions que ho desenvolupen.

Art. 31.- Parcel·lacions i reparcel·lacions.

L'Administració col·laborarà en les parcel·lacions i reparcel·lacions en sòl urbà de la forma més eficaç per a aconseguir la distribució dels beneficis i càrregues derivades del planejament, amb la finalitat que no es demori l'execució dels plans com a conseqüència de dificultats en l'aplicació d'aquest mecanisme.

SECCIÓ TERCERA - ACTUACIÓ EN SOL URBANITZABLE PROGRAMAT.

Art. 32.- Sistema d'actuació.

1.- Per a l'execució d'aquest P.G.M.O. en sòl Urbanitzable Programat, a través de Plans Parcials, es considera sistema preferent el de compensació, sens perjudici de l'elecció que pugui efectuar l'Ajuntament d'acord amb el que preveu l'Art. 119-2 de la LL.S.

2.- En el Títol Cinquè d'aquestes Normes s'estableix la reglamentació per aquesta classe de sòl.

Art. 33.- Sistema d'expropiació.

1.- Quan el sistema d'actuació elegit per a l'execució del Pla Parcial en Sòl Urbanitzable Programat fóra el d'expropiació forçosa de polígons, el preu del sòl es determinarà en funció del 90% de l'aprofitament mitjà del Sòl Urbanitzable Programat del quadrienni. La valoració s'efectuarà amb subjecció al que disposa l'Art. 105 de la LL.S.

Art. 34.- Divisió poligonal.

- 1.- La delimitació de polígons per a l'execució del planejament en Sòl Urbanitzable Programat es farà en el pla parcial i abastarà com a mínim una unitat de zona.
- 2.- L'àmbit territorial del pla parcial podrà coincidir amb un polígon o abastar-ne diversos.
- 3.- Els polígons hauran de tenir la superfície necessària perquè puguin fer-se efectives les cessions obligatòries i la seva distribució equitativa entre els propietaris dels polígons. Per consegüent, en la Memòria que acompanya el P.P. a més de justificar-se l'elecció de la divisió poligonal i el que preveu l'Art. 117-2 de la LL.S., s'argumentarà com s'aconsegueixen aquestes finalitats.
- 4.- Els sectors de planejament establerts en sòl urbanitzable programat podran ser objecte de desenvolupament en un o més subsectors, sempre que compleixin els requisits i condicions previstos a l'article 13 de la LL.A.O.U.C. i 57 del seu reglament.
- 5.- La divisió poligonal dels sectors, podrà ser discontinua a fi d'afavorir la incorporació de sistemes per a la seva obtenció per cessió gratuïta, d'acord amb el que disposa l'article 88 del Reglament de la LL.A.O.U.C.

Art. 35.- Contingut de la propietat.

- 1.- Els propietaris dels terrenys en aquests tipus de sòl estan subjectes a les següents càrregues :
 - a) Efectuar les cessions dels terrenys que es destinin amb caràcter permanent a vials, parcs i jardins públics, zones esportives públiques, d'esbargiment i expansió, centres culturals i docents i altres serveis públics necessaris d'acord amb l'Art. 84-2.a de la LL.S. i l'annex del R.P. (reserves de sòl per a dotacions en P.P.)
 - b) Cedir obligatòriament i gratuïta el 10% de l'aprofitament mitjà del sector en què es trobi la finca. Aquest 10% es calcularà sobre la superfície que resulti edificable, una vegada deduïts els terrenys relacionats en l'apartat a) d'aquest article.

c) Sufragar les despeses d'urbanització i de la implantació dels serveis urbans, inclosa la primera plantació d'arbrat i jardineria.

d) El cost dels Plans Parcial i projectes d'urbanització i reparcel.lació.

e) Edificar els solars en els terminis previstos pel Pla.

2.- S'assenyala com a contingut de la propietat en sòl urbanitzable programat un aprofitament mitjà expressat en m². de sostre edificable per cada m². de sòl de :

1r. Quadrienni 0'15

2n. Quadrienni 0'14

Art. 36.- Sobre la cessió del 10% d'edificabilitat.

1.- Als diferents sectors en sòl urbanitzable programat, el Pla els reconeix l'aprofitament mitjà que s'expressa en cada cas, i a marca de referència expressa, aquest serà el que es fixa en l'article 35,2 de les presents normes, i la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà s'efectuarà en sòl edificable de cadascuna de les zones que es contemplin en el Pla Parcial, d'acord amb el que determina l'article 20,3 de la LL.A.O.U.C. i l'article 104 del Reglament de Planejament.

Art. 37.- Transmissió del sòl de cessió obligatòria quan se segueix el sistema de compensació.

1.- La transmissió a l'Ajuntament del sòl de cessió gratuïta obligatòria destinat a sistemes d'equipaments, d'acord amb els estàndards establerts en aquestes Normes, i de les obres d'urbanització realitzades, es produirà quan s'hagi executat efectivament i totalment el Projecte d'Urbanització.

L'administració actuant, malgrat això, podrà ocupar els terrenys destinats a qualsevol tipus de sistema corresponents a un pla parcial quan s'hagi iniciat la tramitació del projecte de reparcel.lació o de compensació, d'acord amb el que disposa l'article 107 del Reglament de la LL.A.O.U.C.

2.- Concloua la urbanització, serà rebuda per l'Ajuntament. L'entrega i percepció es faran constar en acta Administrativa o notarial, indistintament. En aquest acte intervindran els representants de l'Ajuntament i els de la Junta de compensació.

La recepció tindrà primer caràcter de provisional i un any després, com a mínim es farà la recepció definitiva, d'acord amb les disposicions legals aplicable a la recepció d'obres per l'administració local, i això sense perjudici dels convenis especials que s'estableixin sobre manteniment i conservació de les obres d'Urbanització a càrrec de les entitats urbanístiques col·laboradores que es creïn a l'efecte.

Art. 38.- Transmissió del sòl de cessió obligatòria quan se segueixi el sistema de cooperació.

Quan el Pla s'executi mitjançant el sistema de cooperació, s'aplicarà el que disposa l'Art. 30 per a sòl urbà.

Art. 39.- Transmissió dels terrenys de cessió obligatòria en les promocions privades.

1.- En els plans de promoció privada sobre terrenys que siguin d'un sol titular, o de diversos que actuïn en formes associatives o comunitàries privades, la cessió del sòl destinat a vials, parcs i jardins públics i altres sistemes o equipaments que hagi de transferir-se obligatòriament i gratuïta a l'Ajuntament es produirà amb l'aprovació definitiva del pla, havent d'inscriure's en el Registre de la Propietat, tal com preveu l'Art. 221 de la LL.S., sense perjudici del que s'estableix en els articles 37 i 38 d'aquesta Normativa.

2.- Malgrat això, l'ocupació d'aquest sòl quedarà diferida a l'efectiva execució del projecte d'Urbanització, o de cada una de les seves etapes o fases.

Art. 39 bis.- Àmbits subjectes a l'obligació de conservar les obres d'urbanització i constitució d'una Entitat Urbanística de Conservació.

1.- Els propietaris de finques dels sectors urbanístics Corona de Santa Cristina, Santa Cristina, Serrallarga, Pinya de Rosa, Cala Sant Francesc i Sector Industrial Carretera de l'Estació, resten obligats a la conservació de les seves obres d'urbanització, una vegada siguin rebudes per l'Ajuntament de Blanes.

2.- La durada d'aquesta obligació urbanística vindrà definida en el planejament executiu o en l'expedient de constitució de la corresponent entitat urbanística de conservació. En tot cas, no serà inferior a 10 anys.

3.- Els sectors Corona de Santa Cristina, Santa Cristina i Serrallarga podran constituir un únic àmbit urbanístic als efectes d'aquesta obligació, si així ho manifesten les diferents Comunitats de Propietaris.

SECCIÓ QUARTA - ACTUACIÓ EN SOL URBANITZABLE NO PROGRAMAT I EN SOL NO URBANITZABLE.

Article 40.- L'execució del planejament en el Sòl Urbanitzable No programat, ve regulada en el Títol Sisè d'aquestes Normes.

Article 41.- L'execució del planejament en el Sòl No Urbanitzable es regula en el Títol Setè d'aquestes Normes.

CAPÍTOL CINQUÈ - DE LA VIGILÀNCIA DEL PLA GENERAL.

Art. 42.- Vigilància del Pla General.

1.- La vigilància del P.G.M.O. tendirà tant a la seva defensa per al manteniment de l'ordre urbanístic sancionant, en el seu cas, les infraccions, com a la direcció o adequació del planejament als fins que persegueix, amb el propòsit de corregir les desviacions provocades per l'aparició de circumstàncies noves o pel tractament de les considerades en un principi. Per això es portaran a terme els estudis necessaris per a mantenir al dia la informació per al seguiment del Pla. Quan no pugués realitzar-lo per si mateix, ja sigui per motius tècnics o econòmics, procurarà l'assessorament i ajuda dels organismes competents, d'acord amb el que estableix la Legislació sobre Règim Local.

Art. 43.- Vigència defensiva.

1.- L'Ajuntament vetllarà perquè es porti a terme tot el que disposa el planejament i l'ordenació urbanística.

2.- S'adoptaran com a mesures defensives del Pla :

a) La suspensió de les obres o actes d'urbanització o edificació, la invalidesa de les actuacions en contra del Pla, d'acord amb l'Art. 183 i s.s. de la LL.S. i dels Arts. 225 i s.s. d'aquesta.

b) La imposició de sancions, segons els Arts. 226 i s.s. de la LL.S.

c) Imposició de responsabilitat patrimonial dels infractors, segons l'Art. 229 de la LL.S.

3.- L'Ajuntament procurarà dels òrgans competents de l'Administració tota la informació i la col·laboració necessàries per al compliment del que es disposa en el present Pla General, i els que se realitzin en el seu desenvolupament, així com per a l'adopció de les mesures repressives necessàries.

4.- La imposició de sancions per infraccions urbanístiques generarà la posada en marxa, en cas d'impagament, del procediment executiu que s'aplicarà pel procediment d'urgència, aplicant el màxim en cada un dels recàrrecs legals.

CAPÍTOL SISÈ - DE LES LLICENCIES URBANISTIQUES.

Art. 44. - Actes subjectes a llicència.

1.- Estan subjectes a prèvia llicència municipal :

- a) Les parcel·lacions.
- b) Les obres d'urbanització.
- c) Els moviments de terres (buidatge, excavació i rebaix, terraplè i cales d'exploració).
- d) Les obres d'edificació, tant les de nova planta com les d'ampliació i reforma, així com les de conservació, reparació o millora, amb excepció, dins d'aquestes últimes, de les obres interiors que no suposin canvis en les obertures, parets, pilars o sostres, ni en la distribució interior de l'edifici.
- e) La primera utilització dels edificis i la modificació del seu us.
- f) Els enderroc i demolicions totals o parcials.
- g) L'extracció d'àrids i explotació de bòbiles.
- h) La tala d'arbres.
- i) L'establiment de jardins, quan no es tracti dels privats complementaris de l'edificació de parcel·la.
- j) La modificació de les característiques físiques del sòl.
- k) La col·locació de cartells de publicitat o propaganda, visibles des de la via pública.
- l) La instal·lació de xarxes de serveis o la seva modificació.
- m) L'obertura, modificació, ampliació o transformació d'establiments comercials, industrials, agrícoles, ramaders i miners o extractius.

2.- La subjecció a la llicència prèvia ateny a totes les operacions indicades en l'apartat anterior, realitzades dins del Terme Municipal, fins i tot en zones subjectes a planejament especial, encara que per l'acte de què es tracti s'exigeixi també llicència o autorització d'altre organisme de l'Administració. Sense la preceptiva llicència

municipal, la utilització d'altres instàncies administratives no és suficient per a iniciar l'activitat o obra.

3.- No obstant això, pel que fa al Règim de llicències urbanístiques hom s'atindrà a les determinacions especials que es puguin contenir en les Ordenances Municipals reguladores de la matèria, entenent-se la regulació d'aquest capítol com a Normativa mínima aplicable a falta d'Ordenança municipal específica en la matèria, la qual serà d'aplicació prioritària.

Art. 45.- Subjectes de la llicència.

1.- Estan subjectes a la sol·licitud de llicència tant els particulars, com els organismes de l'Administració Pública.

2.- Els actes relacionats amb l'article anterior que es promouen per l'Estat o Entitats de Dret Públic estaran, per consegüent, subjectes a llicència prèvia, sense perjudici del que disposa l'Art. 180-2 de la LL.S.

Art. 46.- Documentació que haurà d'acompanyar la sol·licitud de llicència.

1.- La sol·licitud de llicència haurà de tenir, com a mínim, les següents determinacions :

a) Nom, cognoms i domicili dels interessats, a més, en el seu cas, de la persona que ostenti la representació.

b) Situació de la finca i índole de l'operació, obra i instal·lació per a la qual se sol·licita llicència.

c) Les altres circumstàncies que, segons l'índole de l'operació, obra i instal·lació, es disposen en els articles següents.

d) Lloc, data i signatura.

e) En les obres d'edificació s'aportará plànol topogràfic del solar.

2.- Amb la sol·licitud de llicència es presentaran els següents documents :

a) Projecte tècnic adequat a les operacions, obra i instal·lació, amb la precisió i abast suficients per a valorar, juntament amb els altres documents, la procedència de la llicència.

a.1.- Memòria en la qual es descriu l'operació, obra i instal·lació exposant la seva finalitat i justificant la solució adoptada, posant de manifest el compliment d'aquestes Normes i del P.P., P.E i altres disposicions d'aplicació.

a.2.- Plànols de situació i emplaçament a escales, respectivament, 1:1.000 i 1:2.000, o, excepcionalment, més reduïdes quan les mesures del dibuix ho exigeixin.

a.3.- Plànols d'informació a escala 1:500 o, excepcionalment, més reduïda quan les mesures del dibuix ho exigeixin, en el qual es relacionarà l'obra projectada amb encreuaments de vies i elements destacats que permetin una fàcil localització de l'obra a realitzar. Si existissin Pla Parcial o Especial, o Estudi de Detall aprovats, es dibuixaran les línies que afectin l'emplaça de l'obra, per a comprovar si aquestes línies han estat tingudes en compte en el projecte.

a.4.- Plànols que representin el que es pretén realitzar, a escala no inferior a escala 1:1.000, o excepcionalment més reduïda si les mesures del dibuix ho exigeixen. Quan l'operació, obra o instal·lació, no requereixi, per la seva naturalesa, l'elaboració d'un projecte Tècnic amb el contingut que s'expressa en aquest article, o aquesta naturalesa o les circumstàncies del sol·licitat no permeti o no justifiqui la redacció del projecte amb l'expressat contingut, o amb les precisions d'escala establertes, s'aplicarà en la Memòria la raó del contingut que es dona al Projecte.

b) Cèdula de qualificació urbanística que defineixi les condicions d'edificabilitat i ús de la finca (opcional).

c) Dades registrals de la finca.

3.- El que disposa aquest article no és aplicable a les obres menors, que es regularan pel que estableix l'Art. 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals.

Art. 47.- Llicències de parcel·lació.

1.- A més del que preveu l'article anterior, en la sol·licitud de llicència de parcel·lació s'expressarà :

- a) Referència al Pla que estableix les condicions de parcel·lació.
- b) Característiques de la parcel·lació pretesa, amb expressió de les superfícies de les parcel·les i la seva localització.

2.- El projecte de parcel·lació estarà integrat com a mínim, pels següents documents :

- a) Memòria en la qual es descriurà la finca a parcel·lar, es justificarà jurídicament i tècnica l'operació de parcel·lació i es descriuran les parcel·les resultants.
- b) Cèdula o cèdules urbanístiques de les finques a què es refereix la parcel·lació.
- c) Plànol de situació a escala no inferior a 1:2.000 o, excepcionalment, més reduïdes si les mesures del dibuix ho exigeixen.
- d) Plànol d'informació a la mateixa escala, en què es reflecteixin les determinacions gràfiques dels plans que afecten a la finca que es parcel·la.
- e) Plànol de parcel·lació, a escala 1:200.
- f) Plànol topogràfic a escala no inferior a 1:2.000.

Art. 48.- Llicències per a edificis de caràcter històric, tradicional o típic.

Aquest article fa referència als edificis relacionats en l'Art. 304 i, en el seu cas, al futur catàleg que ho substitueixi.

1.- Quan la sol·licitud de la llicència es refereixi a demolició, reparació, reforma o ampliació d'edifici o construcció de caràcter artístic, històric, típic o tradicional, o

d'edifici o construcció que forma part d'un grup d'aquest caràcter, expressaran, a més de les circumstàncies de l'Art. 46, les següents :

a) Si l'edifici, la construcció o el grup, està inclòs en el Catàleg previst en l'Art 25 de la LL.S., o resulta afectat per un Pla Especial per a la protecció o ordenació de recintes i conjunts artístics o per Plans o normes d'altres organismes de l'Administració Pública competents en la matèria.

b) Destinació de la finca i, en el seu cas, el que es pretén donar a ella, una vegada enderrocada, reforçada, reparada o ampliada.

2.- Amb la sol·licitud de llicències es presentaran, a més dels documents que diu l'Art. 46 i els que amb caràcter general s'exigeixen per l'indole de l'obra, els següents :

a) Memòria en la qual es descriu l'obra a realitzar i se la justifica.

b) Autorització de l'organisme competent en matèria de patrimoni històric-artístic, quan per la naturalesa de l'edifici o construcció o del grup, s'exigeixi en les disposicions específiques sobre la matèria.

c) Plànols representatius de l'estat actual de l'edificació.

d) Fotografies que mostrin, des de distintes perspectives precises, l'estat actual de l'edificació.

Art. 49.- Altres actes subjectes a llicència. Plànols d'informació.

1.- Quan se sol·liciti llicència per a qualsevol dels actes previstos en l'Art. 44, els plànols d'informació que s'acompanyin reflectiran les determinacions exigides en l'Art. 46.2.a.3.

En el cas concret de llicències d'enderroc total o parcial, s'acompanyarà documentació gràfica formada per esquema de plantes i seccions i fotografies de façanes.

2.- El promotor, l'empresari, el tècnic director de les obres no podran justificar les vulneracions de l'ordenament jurídic urbanístic en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. Podran dirigir-se a l'Ajuntament perquè informi aspectes relacionats amb aquesta en un termini de 15 dies.

Art. 52.- Condicions de l'atorgament.

- 1.- Les llicències s'atorgaran amb subjecció al que es disposa en aquestes Normes respecte a la classe de sòl i la seva destinació i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús previstes en aquestes.
- 2.- Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no s'haguessin entregat a l'Administració, no podrà atorgar-se la llicència d'edificació fins que es compleixin els deures de cessió de terrenys i costejat la urbanització, sense perjudici del que preveu l'Art. 83 de la LL.S. i concordants del R.G.U.
- 3.- La llicència es concedirà per termini limitat i de durada segons la importància de l'obra a executar.

Art. 53.- Llicència condicionada a completar la urbanització.

- 1.- Per a atorgar la llicència d'edificació serà necessari que la parcel·la reuneixi els següents requisits d'urbanització : accés rodat, encintat de voravies, pavimentació de calçada i voreres, jardineria i arbrat, xarxa elèctrica i d'abastament d'aigües, rec i d'incendis, enllumenat públic i xarxa de sanejament.
- 2.- Malgrat això, s'atorgarà la llicència condicionada a l'acabament de les obres d'urbanització quan s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en termini que no excedeixi de tres mesos a partir de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públics, dipositats en la Caixa General de Dipòsits, o en la de l'Ajuntament, 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 i, a aquest fi en el procediment d'atorgament de la llicència, els tècnics municipals informaran sobre aquests extrems. Aquestes condicions seran anotades en el Registre de la Propietat ampliant el que disposa l'Art. 221 de la Llei del Sòl.
- 3.- Mentre no es constitueixi la garantia i es presenti en el Registre de la Propietat per a la seva anotació, la llicència mancarà d'eficàcia.
- 4.- L'incompliment de les anteriors condicions es considerarà infracció urbanística als efectes del que disposen els Arts. 225 i ss. de la LL.S., independent de la realització de la garantia. Tot això sense perjudici del que disposa l'Art. 83.2 de la Llei del Sòl, per a les construccions amb fins industrials.

Art. 54.- Llicències en Sòl Urbanitzable.

1.- En el Sòl Urbanitzable Programat o No Programat no podran atorgar-se llicències d'edificació fins que no s'hagin executat la urbanització i rebut per l'Ajuntament els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta i les obres d'urbanització.

Art. 55.- Llicències en Sòl No Urbanitzable.

1.- Per edificar en Sòl No Urbanitzable, d'acord amb el que per això disposa aquest P.G.M.O. en el seu Títol Setè, serà requisit indispensable que l'Ajuntament aconseguixi informe previ de la Comissió Provincial d'Urbanisme, d'acord amb el que disposen els Arts. 85 i 43 de la LL.S.

2.- Abans d'iniciar-se les obres caldria inscriure la llicència en el Registre de la propietat mitjançant anotació marginal, d'acord amb l'Art. 221 de la LL.S., essent les despeses per compte de l'autoritzat.

Art. 56.- Caducitat i pròrrogues.

Hom s'atindrà amb el que determina l'Art. 43 de la Llei de Mesures.

Art. 57.- Revisió de l'acte tàcit de legalització d'obres.

El transcurs del termini de quatre anys sense exercir les facultats que regula el Capítol III sobre Disciplina Urbanística de la LL.P.L.U.C. i el Títol III del seu Reglament, no impedirà que l'administració procedeixi a la revisió dels actes tàcits de legalització de les obres quan es tracti d'actes nuls de ple dret per incidir sobre els aspectes previstos a l'article 24 de la referida LL.A.O.U.C. i disposicions Reglamentàries que el desenvolupen.

Art. 58.- Llicències per usos o obres de caràcter provisional.

1.- Qualsevol intervenció o actuació sobre el territori de caràcter provisional o definitiva, d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-se a les Normes del P.G.M.O., d'acord amb el que disposen els Arts. 57 i 58 de la LL.S.

2.- Perquè puguin autoritzar-se usos i obres no previstes en el Pla, hauran de concórrer els següents requisits :

- a) tenir caràcter provisional i no naturalesa o finançament permanent.
- b) no dificultar l'execució del P.G.M.O. o els que en el seu desenvolupament s'aprovin.
- c) l'autorització prevista en els apartats anteriors s'atorgarà a precari. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan l'Administració atorgant de l'autorització acordi la seva revocació.
- d) el peticionari de llicència provisional, haurà de presentar garantia sobre la conservació de les condicions ambientals i ecològiques del territori sobre el qual actuï, així com tornar al seu primitiu estat quan cessi de l'activitat

3.- No podran iniciar-se les obres o els usos sense formalitzar prèviament en document públic, que haurà d'inscriure's en el Registre de la Propietat, l'atorgament de l'autorització, la seva naturalesa en totes i cada una de les condicions exigides, així com el caràcter no indemnitzable de la revocació de la llicència i de la cessió, demolició dels usos i obres, garanties de conservació, tornada al seu primitiu estat del territori.

4.- Les despeses de formalització del document públic i del seu accés registral seran a compte de l'autoritzat.

Art. 59.- Denegació de llicència motivada per la protecció del medi ambient.

1.- L'Ajuntament denegarà la llicència que habiliti per a l'edificació, instal·lació o ús, quan les característiques de l'activitat a desenvolupar o la disposició de l'edificació o les seves instal·lacions, o els seus efectes sobre l'entorn, generi conseqüències perjudicials o molestes per al medi ambient, tal com la contaminació atmosfèrica, pertorbacions sonores o vibracions, risc d'explosió o incendi, riscos mecànics o similars, alteració de la perspectiva o trencament de l'harmonia paisatgística o arquitectònica, d'acord amb el que disposa l'Art. 73 ap. b de la LL.S.

Amb referència a aquest darrer aspecte es denegaran aquelles llicències que per la baixa utilització dels límits d'edificabilitat permesos o per la inclusió de materials no concordants amb l'entorn, impliquin una seria distorsió d'aquest.

TÍTOL SEGON

REGIM URBANÍSTIC DEL SOL

TÍTOL SEGON. REGIM URBANÍSTIC DEL SOL.

CAPÍTOL PRIMER. REGIM URBANÍSTIC DEL PLA.

Art. 60.- Classificació del sòl.

- 1.- A efectes d'aplicació d'aquest Pla el sòl del Terme Municipal es classifica en Sòl Urbà, Sòl Urbanitzable i Sòl No Urbanitzable.

- 2.- La conversió del Sòl Urbanitzable en Sòl Urbà es produirà per l'execució del corresponent Pla Parcial a mesura que es realitzin els elements d'urbanització exigits per aquest.

- 3.- L'Ajuntament mantindrà actualitzat el plànol referent a la classificació inicial de sòl a mesura que es vagin complint els pressupostos de l'apartat anterior.

Art. 61.- Determinació de la destinació del sòl segons la seva classificació.

- 1.- En el Sòl Urbà el Pla necessita l'ordenació física en forma pormenoritzada, tal com preveu la Llei, mitjançant la delimitació de sòls segons la seva destinació per a :
 - a) Xarxa viària.
 - b) Parcs i jardins públics.
 - c) Equipaments i dotacions d'interès públic i social.
 - d) Serveis tècnics.
 - e) Sòls privats edificables.

Aquestes determinacions físiques se representen en els plànols a escala 1:1.000 i la seva definició se regula en el Títol Tercer pel que fa a sistemes; i en els Títols Quart, Cinquè i Sisè per a cada classe de sòl.

- 2.- En Sòl Urbanitzable Programat el Pla determina els sectors de desenvolupament en Plans Parcials i els elements fonamentals de l'estructura urbana (els sistemes generals),

establint a través de la qualificació urbanística en zones la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels seus nivells d'intensitat.

En aquest tipus de sòl, la disposició pormenoritzada del sòl per a les destinacions en l'apartat anterior, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla Parcial, de conformitat amb aquestes Normes, amb el Reglament de Planejament i el seu Annex. Excepcionalment s'indiquen en el plànols la ubicació de certs sistemes locals, sempre a títol orientatiu.

3.- En Sòl Urbanitzable no Programat el Pla estableix els usos incompatibles, les característiques tècniques, tal com les intensitats d'ús i els estàndards d'urbanització i les magnituds mínimes de cada actuació.

4.- El Sòl No Urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableixen els Articles 85 i 86 de la Llei del Sòl.

CAPÍTOL SEGON. ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI.

Art. 62.- Determinació de l'estructura orgànica del territori. Sistemes generals.

1.- L'estructura general i orgànica del territori està integrada pels elements següents :

- a) Sistema general de comunicacions (Clau A).
- b) Serveis tècnics d'abastament d'aigües, energia elèctrica i altres (Clau B).
- c) Espais lliures destinats a parcs urbans, àrees d'esbarjo, i altres espais verds (Clau C).
- d) Equipaments i dotacions comunitaris (Clau D).
- e) Parcs naturals i parcs forestals (Clau E).
- f) Sistema costaner (Clau F).

2.- Tenen com a objecte posar les bases territorials per a la prestació de serveis d'interès general, assegurant el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.

3.- Tret dels supòsits expressament previstos en aquestes Normes, l'alteració d'alguns dels sistemes o les modificacions en la intensitat dels usos exigirà la revisió del P.G.M.O.

Art. 63.- Complementació de l'estructura orgànica del territori. Sistemes locals.

1.- L'estructura orgànica del territori se complementa a nivell local pels següents elements determinants del procés urbà.

- a) Espais lliures públics, jardins i àrees d'esbarjo infantil.
- b) Sistema viari local.

c) Dotacions i equipaments comunitaris.

2.- Tenen com a àmbit de servei directe el del sector en què es troben, prorrogant a nivell del Pla Parcial o Especial, els objectius dels Sistemes Generals.

3.- La precisió d'aquests elements regulats en detall per aquestes Normes queda proposada al moment del desenvolupament de cada sector mitjançant els Plans Parcials o Especials.

Art. 64.- Ordenació dels sistemes en Sòl Urbanitzable.

1.- Els Plans Especials que desenvolupin els sistemes del P.G.M.O. grafiats en Sòl Urbanitzable se redactaran segons el que preveu l'Art. 17-2 de la LL.S.

2.- Quan el P.G.M.O. apareix-hi grafiat la situació indicativa dels parcs i jardins urbans locals, haurà de respectar-se aquesta situació en desenvolupar-se els Plans Parcials o Locals.

Art. 65.- Afectació del sòl.

El sòl que el Pla afecta a sistemes generals queda vinculat a tal destinació.

Art. 66.- Mutació de la destinació dels sistemes generals.

La seva mutació requerirà la revisió o modificació del Pla, excepte quan el canvi respongui a les raons d'interès públic previstes en l'article 17, 4 de la LL.A.O.U.C. i s'apliquin els tràmits i garanties previstos en aquesta disposició legal i en l'article 83 del seu Reglament.

CAPÍTOL TERCER. DIVISIO DEL SOL EN ZONES SEGONS QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 67.- Divisió del sòl en zones.

1.- El Pla de forma directa en el sòl urbà i per mitjà del desenvolupament dels diferents sectors en sòl urbanitzable que facin els corresponents plans parcials, divideix el sòl en diferents zones amb el fi d'orientar el procés d'urbanització i d'edificació.

2.- S'entén per zona l'extensió de sòl, contínua o discontinua, sotmesa a un règim urbanístic uniforme, i en les quals els particulars, dins dels límits i complint amb els deures legalment establerts, podran exercir les seves facultats dominicals, sempre que no existeixin raons d'interès general que aconsellin una actuació pública.

Art. 68.- Unitat de zona.

S'entén per unitat de zona tota superfície homogèniament qualificada per aquest P.G.M.O. delimitada per sòls de diferent qualificació urbanística.

Art. 69.- Àrea de referència d'unitat de zona.

1.- L'àrea de referència d'una unitat de zona és la superfície que individualitza el mínim polígon o unitat d'actuació. Serveix de base per al càlcul, en el seu cas, del sòl destinat a sistemes locals i per al del sostre edificable, a través de l'índex d'edificabilitat bruta o zonal. Delimita també la superfície a la qual, una vegada deduït el sòl destinat a sistemes locals, s'aplica l'índex d'edificabilitat net.

2.- Delimiten l'àrea de referència de qualsevol unitat de zona les línies de separació fixades en els plànols entre sòls de diferent qualificació.

3.- La superfície de l'àrea de referència inclou tots els vials que no constitueixen límit de la unitat de zona i fins l'eix en els trams de vial que constitueixen límit de la referida unitat.

Art. 70.- Divisió en sectors.

1.- En Sòl Urbanitzable Programat, el P.G.M.O. divideix el desenvolupament d'aquell en sectors diferenciats. Cada sector es desenvoluparà necessàriament a través d'un únic Pla Parcial.

2.- El sector comprèn, normalment, una o més unitats de zona i, a més a més, els sistemes inclosos en el sector ja que venen imposats d'acord amb el que es grafia en els plànols d'ordenació o per resultar de l'aplicació dels coeficients de reserva per a sistemes locals.

3.- En Sòl Urbà, el sector comprèn l'àrea limitada en els plànols d'ordenació que haurà de desenvolupar-se necessàriament per un Pla Especial o un Estudi de Detall.

Art. 71.- Àrea de referència d'un sector de planejament.

1.- L'àrea de referència d'un sector és la superfície que individualitza la zona compresa en el sector, excloent, per tant d'aquest, la superfície dels Sistemes Generals inclosos en aquest.

Serveis de base per al càlcul, en el seu cas, del sòl destinat a Sistemes Locals i per al del sostre edificable, a través de l'índex d'edificabilitat bruta o zonal. Delimita també la superfície a què, una vegada deduït el sòl destinat a Sistemes locals, s'aplica l'índex d'edificabilitat net.

2.- La superfície de l'àrea de referència inclou tots els vials que no constitueixen límit de la unitat de zona i fins a l'eix en els trams de vial que constitueixen límit de tal unitat.

3.- Quan el vial de límit formés part de la xarxa viària fonamental o bàsica, l'àrea de referència no inclourà l'esmentada porció de vial, excepte que s'estableixi de forma expressa la seva obtenció per cessió, amb aplicació dels mecanismes previstos a l'article 26 d'aquestes Normes.

SECCIÓ SEGONA. PROPORCIONALITAT DE LES ZONES I LES RESERVES DE SOL PER A SISTEMES GENERALS.

Art. 72.- Estàndards.

1.- En els P.P. i P.E.R.I. la superfície total dels terrenys que s'adscriuïn a sistemes locals de cada zona vindrà determinada pels estàndards específics d'aquestes Normes. L'edificació privada haurà d'ordenar-se de manera que deixi lliures els terrenys necessaris per a la creació d'aquests sistemes segons la distribució més adequada amb els seus objectius públics.

2.- Qualsevol reducció dels estàndards d'urbanització per a sistemes locals o quantitat de les cessions comportaria la reducció corresponent dels coeficients d'edificabilitat en la mateixa proporció en què s'haguessin alterat els respectius estàndards.

Art. 73.- Conceptes sobre edificabilitat.

A efectes d'edificabilitat i estàndards d'urbanització per a sistemes locals se defineixen els següents conceptes :

a) Índex d'edificabilitat bruta o zonal.

Totes les zones en sòl urbanitzable es troben subjectes a límits màxims d'edificabilitat, expressats en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl referits a l'àrea de referència de cada unitat de zona. L'índex d'edificabilitat zonal o bruta fixa el nivell màxim d'intensitat dels usos globals de cada zona.

b) Superfície de sostre edificable.

En cada unitat de zona, la superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que tinguin la consideració de baixes i de pis i que siguin de potencial edificació privada.

c) Densitat bruta o zonal de vivendes.

La densitat de vivendes és el nombre màxim de vivendes per hectàrea que poden construir-se en cada àrea de referència.

d) Distribució del sòl públic entre els diferents sistemes complementaris.

La superfície de sòl que ha de destinar-se a cada un dels sistemes complementaris es fixa en percentatge sobre l'àrea de referència de cada unitat de zona.

Els valors que estableixen en funció de l'edificabilitat de les zones d'acord amb els estàndards mínims fixats pel Text Refós de la Llei en el seu article 13.b.c.d. i per aquestes Normes, en quantificació dels que la Llei no fixa expressament per a dotacions religioses, assistencials, sanitàries i altres serveis d'interès públic i social en relació amb les necessitats constatades en el Municipi que abasta la regulació del present P.G.M.O.

e) Superfície de sòl per a usos privats.

La superfície de sòl per a usos privats se determina en relació a l'àrea de referència de cada sector.

Aquest sòl resulta de deduir de la superfície de l'àrea de referència del sector els espais destinats a sistemes complementaris o locals.

El sòl per a usos privats inclou el conjunt de sòls privats edificables, amb ocupació total o parcial en planta baixa segons el tipus d'ordenació de cada zona.

f) Envoltent màxim d'edificació.

L'envoltent màxim d'edificació és la resultant dels valors que adquireixen, de forma interdependent, els reguladors de façanes, alçades i profunditats, en cada tipus d'ordenació.

g) Índex d'edificabilitat net.

L'índex d'edificabilitat net és la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl per a usos privats. En el còmput de l'edificabilitat es tindran en compte les superfícies de totes les plantes pis, per sobre de les plantes que siguin soterrani, incloent les superfícies dels patis de llums i pous de ventilació segons alineació de vial, a excepció de les edificacions i dels cossos sortints tancats o semitancats, les edificacions auxiliars i les edificacions existents que se conserven.

L'edificabilitat permesa per sobre de la planta soterrani no superarà, en cap cas, en els terrenys amb pendent la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

h) Intensitat d'edificació per parcel·la.

Es la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de la parcel·la, expressada en metres quadrats de sostre dividit per metres quadrats parcel·la.

i) Índex d'edificabilitat o intensitat d'edificació complementària.

L'índex d'edificabilitat o intensitat d'edificació complementaris defineixen l'edificabilitat destinada exclusivament a usos comercials i d'oficines o altres, en determinades zones, s'addiciona a l'edificabilitat o a la intensitat d'edificació per parcel·la.

SECCIÓ TERCERA. TIPUS D'ORDENACIÓ I CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

Art. 74.- Disposicions comunes per a tots els tipus d'ordenació.

1.- L'ordenació física de les zones, segons la distribució d'espais lliures i dotacions respecte de l'edificabilitat privada i els vials es regula en aquestes Normes específicament per a cada zona a través dels següents tipus d'ordenació :

a) Edificació segons alineació de vial :

Correspon al tipus d'edificació, entre mitgeres, al llarg de front continu o d'un vial amb o sense retranqueig a aquest vial i les condicions d'edificació es regulen bàsicament per la profunditat edificable i l'alçada reguladora màxima, mesurada normalment, en funció de l'ample del vial.

b) Edificació aïllada :

Correspon al tipus d'edificació fixada en base a la forma i grandària de les parcel·les i les condicions d'edificació de les quals es regulen bàsicament a través d'una densitat de vivendes màximes, una alçada màxima, un índex d'intensitat d'edificació, un percentatge màxim d'ocupació i unes distàncies als límits de parcel·la.

c) volumetria específica :

Correspon a les ordenacions en què l'edificació, regulada a través d'un índex d'edificabilitat zonal, un percentatge màxim d'ocupació i una alçada màxima i una densitat de vivendes es disposa de manera correcta per a cada sector, a través de la previsió de volums del Pla Parcial o Especial.

2.- Els paràmetres específics de cada tipus d'ordenació fixen, de forma conjunta i independent, les màximes envolvents dels volums d'edificació que permeten aquestes Normes. Malgrat això, aquestes envolvents d'edificació no són obligatòries fins als seus valors màxims, ni en les edificacions de primera planta ni en les ampliacions. Els paràmetres es mesuren en valors absoluts o relatius, bé de caràcter geomètric, bé aritmètic, i determinen les "condicions d'edificació".

3.- En les Normes que desenvolupen cada zona es determina el tipus d'ordenació que han d'aplicar-se o poden aplicar-se a cadascun dels valors màxims o mínims que en cada cas adquireixen els paràmetres de cada tipus d'ordenació.

Art. 75.- El present P.G.M.O. ordena el territori en les següents zones :

1.- En Sòl Urbà :

Nucli Antic (Clau 1)

Eixampla (Clau 2)

Residencial Plurifamiliar en ordre obert (Clau 3)

Residencial Unifamiliar aïllada (Clau 4)

Remodelació i nova ordenació (Clau 5)

Residencial unifamiliar en filera (Clau 6)

Edificació segons anterior ordenació (Clau 7)

Indústria (Clau 8)

Enclavament de Serveis (Clau 9)

2.- En Sòl Urbanitzable Programat :

Desenvolupament Residencial Plurifamiliar (Clau 11)

Desenvolupament Residencial Unifamiliar (Clau 12)

Desenvolupament Industrial (Clau 13)

Desenvolupament d'usos terciaris (Clau 14)

3.- En Sòl urbanitzable No Programat :

Desenvolupament residencial opcional (Clau 16)

Desenvolupament Industrial opcional (Clau 17)

Desenvolupament Turístic-Hoteler (Clau 18)

4.- En Sòl no Urbanitzable :

Agrícola d'Especial Protecció (Clau 20)

Agrícola permanent (Clau 21)

Lliure permanent (Clau 22)

Forestal (Clau 23)

Protecció natural, paisatgística i cultural (Clau 24)

Servitud i protecció (Clau 25)

Assentament Turístic Temporal (Clau 26)

SECCIÓ QUARTA. CONDICIONS D'US.

Art. 76.- Àmbit.

- 1.- Els Plans Parcialis o Especials que desenvolupen el present Pla General, detallaran l'abast de cadascun dels usos permesos en cada sector, i podran fer més estrictes les previsions a acomplir per a la seva localització, raonant els criteris en què recolzin la decisió.
- 2.- Atesa la seva repercussió urbana, el Pla regula de manera particular, l'ús industrial, l'ús d'estacionament i aparcament i les activitats extractives.

Art. 77.- En relació a la zonificació.

- 1.- Per la seva adequació a cada sector del sòl i a les finalitats de l'ordenació, els usos es divideixen en permesos i prohibits.
- 2.- Se consideren prohibits tots els usos no compresos en la qualificació de permesos, a part dels expressament no permesos.

Art. 78.- En relació a la seva funció.

Per raó de la seva funció, se distingeixen els usos següents :

- 1.- Habitatge : són els referents a l'allotjament familiar i es distingeix entre ús unifamiliar, plurifamiliar i rural.

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

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

S'entén per ús d'habitatge rural, l'habitatge unifamiliar aïllat emplaçat en el medi rural, en l'estructura del qual i edificis annexos o auxiliars es reflecteixi el preferent caràcter agrari de les activitats dels seus habitants.

L'ús d'habitatge plurifamiliar no comprèn els apart-hotels, ni cap ús subsumible en l'ús hoteler, tal com es defineix en el paràgraf següent.

2.- Hoteler : l'ús hoteler correspon a aquells edificis que es destinen a allotjament temporal per a transeünts, com hotels, motels, pensions, apart-hotels i, en general, tots els establiments d'hostaleria.

3.- Residència mòbil : l'ús residencial mòbil correspon a espais no edificats, en els que es realitzen funcions d'allotjament i acomodament temporal, com càmpings, burgs, aparcaments de rulottes ...

4.- Comercial : l'ús comercial comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda al detall o la prestació de serveis personals. També comprèn bars i restaurants.

5.- Magatzems : l'ús de magatzems comprèn els locals destinats al dipòsit de mercaderies i (o) venda a l'engròs.

6.- Comercial concentrat : l'ús comercial concentrat, comprèn les grans instal·lacions integrades de comerç, com Cash and carry, hipermercats, grans magatzems al detall...

7.- Oficines : l'ús d'oficines comprèn les activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada, relacionades amb les activitats d'oficines i despatxos.

8.- Sanitari : l'ús sanitari comprèn les activitats de tractament i allotjament de malalts i, en general, les relacions amb la sanitat i la higiene i assistència sanitària.

9.- Assistencial : l'ús assistencial comprèn les activitats destinades a l'allotjament col·lectiu amb finalitats socials : orfenats, asils de vells, residències per a treballadors, etc.

10.- Educatiu : l'ús educatiu comprèn les activitats formatives i d'ensenyament.

11.- Recreatiu : l'ús recreatiu comprèn les activitats relacionades amb l'oci, el temps lliure i l'esbarjo.

12.- Esportiu : l'ús esportiu comprèn l'ensenyament i pràctica de l'educació física i esports en general.

13.- Sòci-cultural : l'ús sòci-cultural comprèn les activitats culturals i relació social, com Museus, Biblioteques, centres socials.

14.- Estacions de servei i garatges oberts al públic :

comprèn els usos destinats al manteniment de vehicles, automòbils i la seva custòdia.

15.- Industrial : l'ús industrial comprèn les indústries de qualsevol tipus, els magatzems confrontants a aquestes i els tallers de reparació i planxisteria.

16.- Especials : es tracta d'usos peculiars, bé per les seves dimensions o per la seva singularitat, per la qual cosa la seva previsió haurà d'incloure la menció concreta de les activitats que es consideren permeses.

Art. 79.- En relació a la seva naturalesa.

- 1.- Per la seva naturalesa, els usos se divideixen en públics, col·lectius i privats.
- 2.- Se considera ús públic els usos que se desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.
- 3.- Se considera ús privat el que es desenvolupa en béns de propietat particular.
- 4.- Se considera ús col·lectiu els de caràcter privat, relacionats amb un grup indeterminat de persones, la relació de les quals se defineix normalment pel pagament de quotes, preus o taxes.

Art. 80.- Comptabilitat.

- 1.- Per la seva relació entre si els usos es distingeixen entre compatibles i incompatibles.

2.- El Pla fixa els usos incompatibles en cada tipus de sòl.

Art. 81.- Us predominant.

1.- Se considera ús predominant l'ús permès que, en relació amb sectors del territori qualificats com a sòl urbanitzable no programat, es defineix com a majoritari respecte als altres usos que puguin establir-se per no haver estat definits incompatibles per aquest Pla.

Els programes d'Actuació Urbanística i, en el seu cas, els corresponents Plans Parcial, completaran la regulació dels usos.

Art. 82.- Usos provisionals.

1.- Es consideren usos provisionals els que s'estableixen de manera temporal, no els calen obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució del Pla.

2.- Aquests usos poden autoritzar-se, d'acord amb el que l'art. 58 del Text Refós de la Llei del Sòl, a precari. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització quan el municipi acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscriveixi sota les indicades condicions en el Registre de la Propietat.

3.- L'autorització haurà de renovar-se cada dos anys, en defecte de la qual cosa, caducarà.

Art. 83.- Usos existents.

Els usos existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla i que resultin disconformes amb aquest se consideraran com fora d'ordenació.

TÍTOL TERCER

ORDENAMENT DE SISTEMES

TÍTOL TERCER. ORDENAMENT DE SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 84.- Definició.

1.- Constitueixen els sistemes generals els elements d'àmbit Municipal que ordenadament relacionats entre sí contribueixen a aconseguir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, serveis tècnics i equipaments comunitaris.

2.- Constitueixen sistemes locals o complementaris (vials, estacionaments, dotacions) els que completen, a nivell local, l'estructura integrada pels sistemes generals.

3.- L'ordenament de sistemes locals que s'introdueixi en els Plans Parcial o Especials haurà de ser coherent amb els sistemes generals i amb les previsions sobre edificabilitat i usos, a fi de mantenir la relació entre sistemes i previsions a què aquest P.G.M.O. respon.

4.- Aquesta definició se complementa amb les Normes relatives a l'estructura orgànica del territori, regulades en el Capítol Segon, Títol Segon d'aquestes Normes.

Art. 85.- Actuació dels sistemes generals.

1.- Els sòls previstos per a equipaments generals en aquest Pla s'obtindran amb l'aplicació d'algun dels mecanismes previstos als articles 26 i 71,3 d'aquestes Normes.

2.- Els sòls per a equipaments que en l'actualitat són de domini i gestió privada, s'executaran pel sistema de compensació.

3.- Als sòls ubicats en l'interior de sectors de planejament parcial destinat a sistemes generals de domini i usos públics els afectarà, d'acord amb la institució de l'aprofitament mitjà, l'obligació de la cessió gratuïta de sòl a l'Administració, sense perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris compresos en el sector.

4.- Per a l'execució dels sistemes se tindrà en compte el que regulen en altres apartats aquestes Normes i, en especial, el que disposa el Capítol Segon del Títol Primer, en el Capítol Segon del Títol Segon i en el Títol Tercer.

Art. 86.- Valoració

La valoració a efectes expropiatoris dels terrenys destinats a sistemes generals en sòl urbanitzable programat, es farà d'acord amb l'aprofitament que resulti de l'aplicació de les normes de valoració contingudes a la LL.S. i als articles 24 de la LL.A.O.U.C. i 110 del seu reglament d'aplicació i altres disposicions concordants.

Art. 87.- Espais de protecció de sistemes generals.

1.- Es comprenen dins d'aquests els espais que resulten inedificables com a conseqüència de l'aplicació de les disposicions específiques sobre cada un dels sistemes, o com conseqüència del que preveuen en aquestes Normes, i que són complementaris a aquests.

2.- Quan, com a conseqüència de l'execució del sistema, la finca experimenta merma en el seu accés, se li procurarà altre substitutiu, i respecte dels edificis ja existents el seu propietari podrà realitzar obres de conservació i de millora d'acord a la seva destinació.

CAPÍTOL SEGON. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONS.

SECCIÓ PRIMERA. XARXA VIÀRIA. (Clau A 1)

Art. 88.- Definició.

1.- El sistema viari comprèn les instal·lacions i espais per a la xarxa viària bàsica i local del Terme Municipal i en relació amb la de la seva comarca, i que són necessaris per a mantenir els adequats nivells de mobilitat i accessibilitat.

2.- La xarxa viària bàsica serà la que li correspongui d'acord amb la legislació vigent, segons es tracti de vies estatals, comarcals o municipals.

3.- La xarxa viària local té com a objectiu principal l'accés a les edificacions i l'enllaç amb les vies bàsiques i està constituït per les vies no compreses en la xarxa viària bàsica amb les alineacions i rasants assenyalades en els P.P. que se conserven, en aquest P.G.M.O. o en el planejament que el desenvolupi.

4.- El sistema viari se grafia en els plànols escala 1:1.000. El grafiat utilitzat constitueix un esquema orientatiu de funcionament dels enllaços, calçades, passos a diferent nivell i altres elements anàlegs, i s'ha establert amb la finalitat de reservar terreny suficient per a l'execució dels projectes que se formen i aprovin posteriorment i, en el seu cas, els sobrants que no s'utilitzin a tal efectes se destinaran, en fases intermitges d'execució a espais lliures de protecció verda.

També se grafien les vies locals que exigeixen reserva de sòl que fins avui ha estat edificable.

5.- El Pla preveu també la localització de zones destinades a l'aparcament de vehicles automòbils

Art. 89.- Tipus de vies.

1.- Sense perjudici del que disposa l'article següent s'estableixen els següents tipus de vies :

- a) Distribuïdors bàsics, és dir, les carreteres nacionals i comarcals i vies urbanes de circulació bàsica o prioritària.
- b) Artèries urbanes, és dir, les vies fonamentals per a l'estructura urbana en funció dels sectors urbans que relaciona.
- c) Xarxa local, formada per la resta de les vies no enumerades.

Art. 90.- Règim de les vies públiques.

1.- D'acord amb el que disposa la Llei 51/1.974, de 19 de desembre no tindran la consideració de carreteres :

- a) Les vies que componen la xarxa interior de comunicacions municipals.
- b) Els camins de servei dels que sigui titular l'Estat, les Entitats Autònomes, les Entitats Locals i altres persones de Dret Públic.
- c) Els camins construïts per les persones privades amb finalitat anàloga als camins de servei.

Art. 91.- Àrees de protecció de les carreteres.

D'acord amb la Llei 51/1.974, s'estableixen les següents línies d'edificació des dels dos costats de la calçada :

Autovies i autopistes : 50 m. zona d'afecció : 100 m.

Xarxa bàsica de Catalunya : 25 m. zona d'afecció : 50 m.

Carreteres comarcals i locals: 18 m. zona afecció: 30 m.

Art. 92.- Àrees suplementàries de protecció de cruïlles.

1.- En els encreuaments entre dues vies de la xarxa viària bàsica que no siguin estatals o comarcals, l'edificació de nova planta no podrà envair l'àrea suplementària de protecció d'encreuaments definides en cada cantonada per les alineacions oficials de les vies, o els límits de les zones de servitud i protecció quan existís, i per la corda que uneixi els punts de tangència d'una circumferència de 8 m. de radi. No obstant això, quan una de les vies tingui una amplada inferior a 10 m. el radi de la circumferència podrà reduir-se a 6 m.

2.- En els P.P. o P.E., o, en el seu cas, en els Estudis de Detall referits a sòl urbà se precisarà la forma de les cruïlles, respectant l'àrea suplementària de protecció.

Art. 93.- Precisions per a la determinació de les vies.

1.- El P.P. o P.E. assenyalaran les alineacions i rasants i precisaran l'ordenament de cada una de les vies pel que fa a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passeigs per a vianants, arbrat i enjardinament, protecció i elements anàlegs. En cap cas podran disminuir les superfícies de la xarxa viària bàsica del P.G.M.O., sinó que hauran d'assenyalar les línies de localització exacte en plànols a escala 1:1.000 com mínim.

2.- En sòl urbà haurà d'establir-se quan això sigui necessari, a través d'Estudis de Detall, com les mateixes precisions i limitacions de l'apartat anterior.

3.- La definició i precisió sobre el terreny de la localització dels vials no suposarà en cap cas una disminució dels seus nivells de servei per distorsió de la traça, modificació dels radis de curvatura, dels pendents, de la visibilitat dels encontres o de la capacitat de la via.

4.- La modificació de la xarxa viària bàsica que no acomplís les anteriors condicions haurà de tramitar-se i justificar-se com una modificació del P.G.M.O., amb els requisits de l'Article 4 d'aquestes Normes.

5.- En els casos en què els projectes de vies es desenvolupin ocupant una menor superfície d'execució, el sòl no utilitzat conservarà la seva qualificació a efectes de reserva per a futures ampliacions.

6.- De no indicar-se explícitament en plans la zona o costat afectat per un eixamplament del carrer, s'entendrà que les noves alineacions quedaran establertes al nou ample a partir de l'eix del vial existent.

Art. 94.- Intervenció en l'edificació.

1.- Les construccions, instal·lacions i edificacions en les zones adjacents a les vies integrants del sistema viari estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions a la Llicència Municipal. L'Ajuntament obtindrà el preceptiu informe davant l'organisme competent, i quedarà vinculat a la denegació de la llicència si l'informe així ho resolgués.

2.- No podran, en cap cas, concedir-se llicències de construcció en terrenys amb front a la xarxa viària bàsica, encara que per ella transcorrin les xarxes de serveis necessàries perquè tinguin la consideració de solar, donat que per a l'ordenació urbanística ha de seguir-se el desenvolupament assenyalat pel planejament.

Art. 95.- Disciplina urbanística de la publicitat.

1.- La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública requerirà llicència municipal d'acord amb els articles 58-11 i 178-1 de la LL.S., sense perjudici d'altres intervencions administratives. Es respectaran en tot cas, les limitacions establertes en l'Art. 2 del Decret 917/1967 de 20 d'abril.

2.- La publicitat en els trams de carretera que travessen els nuclis urbans es regularà pel que disposa l'Ordre de 8 de febrer de 1.965.

En els restants supòsits la intervenció municipal s'ajustarà al que preveu l'art. 9 del Registre de Serveis de les Corporacions Locals, amb acompliment del Decret 917/1.967.

S'aconseguirà informe de l'organisme competent així com del qui ho sigui en matèria turística. L'informe favorable o l'atorgament d'autorització dels òrgans estatals amb competència en la matèria no perjudica l'exercici de la competència municipal per raons urbanístiques.

3.- No es permetrà la col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda que la seva ubicació o característiques limitin la contemplació del paisatge o alterin la seva harmonia.

4.- L'Alcalde o la Corporació Municipal podran acordar la retirada de cartells o altres mitjans de propaganda o publicitat que perjudiquin la contemplació del paisatge o alterin la seva harmonia. Quan la col·locació d'aquests mitjans de publicitat o propaganda comptin amb la Llicència Municipal solament podrà ordenar-se la seva retirada una vegada revocada la Llicència Municipal. La revocació comportarà el rescabament dels danys i perjudicis que es causessin, constituïts pel cost del medi de publicitat i la seva instal·lació i les despeses inherents a aquesta, deduïda la quantitat corresponent a l'amortització.

Art. 96.- Condicions dels vials resultants dels sistemes locals.

Zones	Amples mínims entre alineacions (en m.)	Pendents màxims %
-------	---	-------------------

Desenvolupament

residencial plu-

rifamiliar. 12 m. 12 %

Desenvolupament

residencial uni-

familiar. 8 m. 12 %

Desenvolupament

industrial. 14 m. 8 %

Desenvolupament

d'usos terciaria--

ris. 14 m. 10 %

No obstant els valors anteriors, en àrees residencials unifamiliars a desenvolupar en terrenys de fort pendent, podran autoritzar-se amplades de carrer fins a 6 m. i pendents màxims fins al 16%, sempre que l'accés i els vials principals compleixin les condicions del quadre.

Art. 97.- Aparcaments perifèrics i estacions terminals de viatgers (Clau A 1 a).

1.- Als plànols d'ordenació es preveu la localització d'espais per aparcaments.

2.- a) L'ús predominant és el d'aparcament i, en el seu cas, estació terminal d'autobusos.

b) Són usos compatibles :

- entreteniment i conservació de vehicles automòbils.

- recreatius directament relacionats amb l'aparcament.

- en el cas de l'estació terminal d'autobusos, les instal·lacions lligades amb aquest servei.

- comercial concentrat, sempre que pugui justificar-se per la situació de l'àrea, per un tamany suficient per a acollir aquest ús, i per no produir molèsties superiors a les de l'aparcament als edificis residencials situats dintre de la mateixa illa.

Els usos compatibles no podran, en el seu contingut, ocupar una superfície superior al 30% de la total de cada unitat de zona.

3.- Les edificacions correspondran a la tipologia de volumetria específica, observant les següents condicions:

- a)** Índex d'edificabilitat neta global : 1'5 m². sostre/m² sòl.
- b)** Ocupació màxima de l'edificació : 50% de la superfície de cada unitat de zona.
- c)** L'alçada màxima serà de 9'00 m., equivalents a planta baixa i dos pisos.
- d)** L'edificació se situarà separada un mínim de 5'00 m. dels límits de la unitat de zona, i compresa dintre del volum definit per :
 - d1.-** una línia situada a 3'00 m. cap a l'interior dels límits de la unitat de zona.
 - d2.-** una línia inclinada 45 graus respecte a la horitzontal, i desplaçant-se sobre l'anterior i perpendicularment a ella.
- e)** S'admeten sense limitació els soterranis destinats a aparcaments.

SECCIÓ SEGONA. XARXA FERROVIÀRIA (Clau A2)

Art. 98.- Definició i servitud

- 1.- Sense perjudici de la competència estatal en la matèria, aquest Pla conté les previsions que corresponen al sistema ferroviari.
- 2.- En aquest sistema s'inclouen les línies dels ferrocarrils a cel obert existents, en projecte o simplement previst pel futur, així com els seus entorns de protecció.
- 3.- Les obres i instal·lacions per a aquests usos queden subjectes a la normativa específica sobre la matèria.
- 4.- Sense perjudici d'aquestes limitacions, l'edificació en les zones de sòl urbà se separarà, com a mínim, vint (20) metres de l'eix de la via fèrria més propera, o aquella altra distància superior que vingui grafiada en els Plànols. No obstant això, no regirà aquesta limitació d'inedificabilitat quan entre els solars i la via fèrria s'interposi un vial. En aquests casos, l'edificació seguirà l'alineació existent front a aquest vial, encara que se situï dins de la referida franja de vint metres.
- 5.- En els sòls urbanitzables i no urbanitzables i els destinats a altres sistemes, l'edificació se situarà sempre a quaranta (40) metres, com a mínim, de l'eix de la via fèrria més propera o aquella altra distància superior que vingui grafiada en els Plànols d'Ordenació del present Pla.

Art. 99.- Plans d'Ordenació de sectors immediats.

- 1.- Els Plans Parcials d'Ordenació Urbana corresponents a sectors de sòl urbanitzables, programat o no programat, creuats per o immediats a les vies fèrries regularan l'edificació i l'ús, i ordenaran el sòl respectant les limitacions imposades per la legislació especial ferroviària i per aquestes Normes.

2.- En aquests Plans Parcials, l'inedificabilitat a què es refereix l'article anterior, podrà ser ampliada o reduïda, respecte d'àrees o sectors determinats, sempre que es respecti, en tot cas, les limitacions imposades per la legislació ferroviària.

3.- Quan el veïnatge del ferrocarril no impedeixi, limiti o entorpeixi de la destinació, en tot o en part, de la franja inedificable a espais verds o estacionaments, podrà destinar-se aquest sòl a aquesta finalitat, sense computar-los a aquests efectes.

Art. 100.- Tancat de les línies fèrries i passos a nivell.

1.- La transformació de sòl urbanitzable en sòl urbà, és a dir, les actuacions urbanístiques en sòls urbanitzables tant en el programat com en el no programat, requerirà el tancat o dels mitjans de seguretat s'estimarà com a despesa d'urbanització, a càrrec del subjecte que hagi d'assumir el de les obres d'urbanització.

2.- La supressió dels passos a nivell i la seva substitució per altres de diferent nivell, es regularà per la legislació específica en la matèria. Quan la supressió o substitució sigui per compte, en tot o en part, de l'Administració Pública titular de la carretera o del carrer, i la major intensitat de circulació obeeixi a la urbanització del sector immediat a la línia fèrria, el cost de la supressió o substitució se reputarà despesa d'urbanització a càrrec del subjecte que hagi d'assumir el de les obres d'urbanització.

Art. 101.- Intervenció en l'edificació.

Les construccions, instal·lacions i edificacions en la zona adjacent a la vies fèrries integrants del sistema ferroviari estan subjectes, en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions i informes, a llicència municipal.

CAPÍTOL TERCER. SISTEMA D'INFRASTRUCTURA DE SERVEIS TÈCNICS (Clau B)

Art. 102.- Definició.

1.- Comprèn l'ordenació de les infraestructures dels serveis tècnics (electricitat, abastament d'aigües, sanejament), amb tots els seus elements complementaris, establint la reserva de sòl necessària per a la implantació d'aquests o per a l'ampliació dels existents, així com per a la seva protecció.

2.- La seva regulació es farà a través d'aquest P.G.M.O. pel que fa a la seva implantació urbanística, sense perjudici de la legislació específica aplicable sobre cada una de les matèries.

Art. 103.- Reserves de sòl.

1.- Els espais reservats per a la infraestructura dels serveis d'electricitat, abastament d'aigües, estacions depuradores d'aigua i terminals de clavegueram, tractament o abocament de residus sòlids, serveis de telecomunicacions, es grafien en els plànols a escala 1:1.000 amb les següents claus :

Clau B1 - Aigua potable.

Clau B2 - Energia elèctrica i combustibles.

Clau B3 - Sanejament.

2.- Els espais lliures d'edificació que constitueixen l'entorn d'aquests serveis se consideraran com espais lliures verds.

3.- El desenvolupament dels serveis d'infraestructura a què es refereix el present article i la destinació de les reserves del sòl necessàries per a l'ampliació o creació de serveis tècnics, els concretarà l'Ajuntament, a través de l'elaboració de P.E. que fixin la situació, traçat i característiques dels seus elements.

Art. 104.- Condicions d'ús.

1.- Solament es permetran els usos propis o directament vinculats a la instal·lació o servei de què es tracti. L'ús de vivenda s'admetrà excepcionalment i només amb destinació a la del guarda de la instal·lació.

2.- Com a instal·lacions derivades del subministrament d'energia elèctrica s'entenen les estacions receptores i transformadores i llurs instal·lacions. Com a instal·lacions del servei d'abastament d'aigua s'entenen les captacions, dipòsits reguladors i llurs elements, així com la xarxa fonamental de distribució. Com a instal·lacions del servei de tractament d'escombraries s'entenen les plantes d'incineració, àrees d'abocament controlat així com qualsevol altre tipus d'instal·lacions per a l'eliminació de residus sòlids, tanques de protecció i serveis apropiats. Com a instal·lacions de sanejament s'entenen la xarxa actual de col·lectors, les seves futures ampliacions i l'estació depuradora.

CAPÍTOL QUART. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS. (Clau C)

Art. 105.- Definició.

1.- Els parcs i jardins urbans s'ordenen formant part d'un sistema general comprès pels jardins públics i les places o altres espais oberts públics. Estan situats en sòl urbà i urbanitzable i es destinen a jocs de nens, descans i repòs de les persones i protecció de la qualitat ambiental.

2.- Són d'ús públic i no edificables.

3.- Aquests sòls hauran d'ordenar-se amb arbrat, jardineria i elements accessoris, destinats a ús cultural o recreatiu, sense que aquests ocupin més del 5% de la seva superfície, ni una alçada superior als 8 metres.

4.- Quan, per la seva extensió, tinguessin la consideració de Parcs, admetran instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva.

Per aquestes instal·lacions seran d'aplicació els següents estàndards d'ocupació :

superf. del parc o jardí superfície esportiva màxima

de 4.001 a 5.000 m2. 1.000 m2.

més de 5.000 a 10.000 m2. 1.500 m2.

més de 10.000 a 25.000 m2. 3.000 m2.

més de 25.000 a 50.000 m2. 5.000 m2.

més de 50.000 m2. un 10 % de la superfície.

5.- Quan es trobin enquadrats en zones forestals se'ls aplicarà la legislació específica.

Art. 106.- Condicions dels jardins urbans resultants de sistemes complementaris.

Els jardins urbans objecte de cessió, per resultar obligada la seva reserva en el desenvolupament de les zones en sòl urbanitzable, o en sectors de reforma interior, compliran les següents condicions :

1.- No es disposaran en sòls amb pendents superiors al vint-i-cinc per cent (25%) no podran disgregar-se en trossos sense identitat i sentit. Per això compliran, en funció de les zones, els nivells de concentració, en una única extensió, que se fixen en el quadrant adjunt (regulat pel percentatge sobre el total del sòl a reserva per a jardins urbans, i pel tamany del radi mínim de la circumferència inscribible).

	%	tamany radi mínim.
sector de remodelació	50 %	15 metres.
zona de desenvolupament urbà residencial pluri- familiar	50 %	15 metres.
zona de desenvolupament residencial unifamiliar	70 %	15 metres.

CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS COMUNITARIS. (Clau D).

Art. 107.- Definició.

- 1.- Comprèn les superfícies destinades a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans.
- 2.- Els equipaments existents en l'actualitat i en funcionament, siguin públics o privats, seguiran mantenint la titularitat actual, però no podrà modificar-se el seu ús a no ser que la mutació sigui per a un altre tipus d'equipament. En aquest darrer supòsit haurà de procedir-se de conformitat amb el que estableixen els articles 49 i 50 del Text Refós de la Llei del Sòl.
- 3.- Quan sigui de titularitat pública la Corporació, si ho estima oportú i necessari, podrà confiar la seva execució i gestió a la iniciativa privada, sense que per això el sòl perdi la condició de propietat patrimonial de l'esmentada Administració. S'admetrà la cessió del dret de superfície dels terrenys destinats a equipaments, a favor d'altres administracions o institucions, o d'entitats col·lectives per a la seva construcció i gestió amb l'ús previst en el planejament, quan no sigui d'interès la seva gestió directa per l'Ajuntament, amb aplicació del que disposen els articles 171 i 174 de la LL.S.
- 4.- En els equipaments d'aquest P.G.M.O. es distingeixen entre els generals, d'àmbit municipal, i els d'àmbit local que resulten de les cessions obligatòries i gratuïtes que els propietaris hauran de realitzar d'acord amb la legislació vigent.
- 5.- Els equipaments generals apareixen grafiats en els plànols d'ordenació.
- 6.- Els locals se definiran a través de l'elaboració dels Plans Parcials o Especials, si bé el P.G.M.O. pot indicar una ubicació preferencial que serà desenvolupat en el corresponent P.P. o P.E.

Art. 108.- Tipus d'equipaments comunitaris.

- 1.- Els sòls destinats a equipaments, amb les edificacions, instal·lacions i altres serveis sobre aquests es classifiquen de la forma següent :

a) Docents : centres docents per a l'educació pre-escolar, Ensenyament Bàsic, Batxillerat, Formació i Escoles o Centres Universitaris, amb instal·lacions culturals i esportives annexos.

(Clau D1).

b) Públic-Administratiu : centres o edificis per a serveis de l'Administració Pública, serveis de seguretat, extinció d'incendis, administració de Justícia, etc. (Clau D2)

c) Religiós : Temples o llocs de culte (Clau D3).

d) Esportius i recreatius : instal·lacions i edificacions per a la pràctica de l'esport a l'aire lliure, o en local tancat, centres d'esbarjo o expansió, balnearis, campaments i altres turístics no residencials i els seus annexos.(Clau D4).

e) Soci-Culturals : biblioteques, centres socials i culturals, museus, cases de cultura, sales de reunions, d'exposicions i de música.(Clau D5).

f) Sanitaris i assistencials : centres sanitaris, assistencials i geriàtrics, d'interès públic o social o comunitari. (Clau D7)

g) Abastaments i subministres : escorxador, mercat i altres centres d'abastament.(Clau D8)

h) Cementiri : (Clau D6).

Art. 109.- Destinació dels actuals equipaments.

Els equipaments qualificats com a tal i ja existents o que estiguin en execució a l'entrada en vigor d'aquest P.G.M.O., quedaran afectats al mateix tipus d'equipament existent o previst.

Art. 110.- Mutació de la destinació dels equipaments existents.

La mutació de la destinació d'algun dels equipaments substituint-lo per un altre ús o destinació, requerirà l'elaboració d'un P.E.

Art. 111.- Assignació d'usos.

1.- Quan un equipament, previst o en funcionament caigués en desús, o fos innecessari, es destinarà a un altre dels fins preestablerts.

2.- En els P.P. elaborats en desenvolupament del sòl urbanitzable programat, s'assignaran els diversos usos d'equipaments i dotacions, d'acord, com a mínim, amb l'annex al Reglament de Planejament.

Art. 112.- Condicions dels equipaments resultants dels sistemes complementaris.

- Tamany unitari mínim per a Ensenyament Pre-escolar o Guarderia : 1.000 m². de sòl.

- Tamany unitari mínim per a Centre d'E.G.B. :

Per a nuclis de fins a 500 vivendes : 5.000 m².

Per a nuclis de més de 500 vivendes : 10.000 m².

- Longitud mínima del costat del sòl cedit :

Per a equipament escolar : 25 m.

Per a altres dotacions : 10 m.

- Pendent màxima del sòl :

En zona d'edificació : amb una desviació màxima del 3 % respecte a la pendent del vial.
La resta del sòl serà de pendent natural inferior al 20 %.

Art. 113.- Condicions d'edificació.

1.- L'edificació en les àrees d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals que hauran de respectar, i a la integració en el sector en que s'ubiquin.

A tal finalitat es determinaran les diferents condicions urbanístiques en el P.E.

2.- No obstant això, sense l'existència d'un P.E. podran realitzar-se equipaments, sempre que s'acompleixin les següents condicions :

a) En sòl urbà : per a tota classe d'equipaments regirà el tipus d'ordenació de la zona on s'ubica l'equipament o, en el seu cas, de la zona confrontant, i es respectaran les condicions d'edificació vigents en la mateixa zona. Quan ocupin tota una illa podrà regular-se com a edificació aïllada.

b) En sòl urbanitzable : regiran les següents regles :

- Tipus d'ordenació : edificació aïllada.

- Alçada màxima : des de la cota natural del terreny en tots els punts del solar.

- Intensitat neta d'edificació : 0'8 m2. de sostre per m2. de sòl.

- Forma i distribució : els cossos d'edificació hauran de permetre en l'interior de cada parcel·la, la sistematització d'amplis espais d'arbrat i jardineria.

CAPÍTOL SISÈ. PARCS FORESTALS.

Art. 114.- Règim aplicable.

1.- Els parcs forestals ordenats en aquest P.G.M.O. com a espais lliures o verds, a més de sotmesos a la legislació específica sobre defensa i conservació de masses forestals i sobre el que respecta a zones verdes s'estableix en la legislació urbanística, queden subjectes al que disposen els articles següents :

Art. 115.- Titularitat i afectació a parc forestal.

La destinació de terrenys en virtut d'aquest Pla a parcs forestals no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques de propietat particular que, segons aquest planejament es qualifiquen com a parcs forestals, o constitueixen enclavaments en parcs de titularitat pública, podran ser expropiats actuant aquest Pla com títol legitimador de l'expropiació, prèvia formulació d'una relació de propietaris i descripció de béns o drets que haurà de ser aprovat per l'organisme expropiant, prèvia l'obertura d'un període d'informació pública pel termini de 15 dies, segons el que disposa l'Art. 135 de la LL.S.

Art. 116.- Protecció del parc forestal.

1.- Els terrenys integrants dels parcs forestals no podran ser dedicats a usos, aprofitaments o utilitzacions que impliquin transformació de la seva destinació en el P.G.M.O.

2.- L'Ajuntament i els organismes competents vetllaran per impedir que amb el pretext d'obrir vies forestals, tala d'arbres o altres operacions, es realitzin aprofitaments que desvirtuin el caràcter dels parcs forestals.

Art. 117.- Plans Especials.

1.- Per al desenvolupament de les previsions contingudes en aquest P.G.M.O. s'elaborarà un P.E. en què se regulin, d'acord amb el que aquí s'estableix, els aspectes del parc com espai verd.

2.- Quan solament es tracti de construir edificacions destinades directament a la conservació del parc forestal, no serà necessària l'elaboració del Pla Especial. Tampoc ho serà en el supòsit que el bosc sigui de titularitat pública.

3.- L'exempció de portar a terme el P.E., no suposa la de la Llicència Municipal corresponent.

Art. 118.- Condicions d'utilització.

1.- No s'atorgaran les llicència d'edificació o ús de sòl en terrenys qualificats com a parcs forestals fins que s'aprovi el corresponent P.E.

2.- La utilització prevista en el P.E. haurà de respectar, en tot cas, les següents condicions :

a) Es prohibiran les activitats que directament o indirecta puguin produir la destrucció, deteriorament o desfiguració de les espècies forestals existents.

b) L'aprofitament forestal es portarà a terme de forma compatible amb la conservació dels valors naturals que motiven la qualificació urbanística.

c) En els llocs que es delimitin en el corresponent P.E. es podran autoritzar les edificacions per a usos recreatius o culturals, quan es justifiqui la idoneïtat i interès de la instal·lació i es garanteixi el manteniment de les condicions ambientals. Per la qual cosa, l'expedient de llicència urbanística haurà deseguir el tràmit especial previst a l'article 43,3 de la LL.S.

3.- El P.E. contindrà mesures adequades per a fomentar el gaudir públic dels terrenys qualificats de parc forestal.

CAPÍTOL SETÈ. SISTEMA COSTANER.

Art. 119.- Definició.

Comprèn els sòls acotats per la Zona Marítim-Terrestre, l'atermament dels quals es presenta en els plànols normatius del Pla. En aquests sòls tindran cabuda tant els establiments dependents de l'ús i gaudir de les platges, com aquelles obres i instal·lacions que se destinen a port i entorn portuari.

En els sòls d'aquest sistema l'Ajuntament exercirà totes les competències urbanístiques sense perjudici de les competències concurrents de les altres administracions públiques que actuen en l'àmbit de la Z.M.T. i de la Costa.

Dins de la delimitació de la Zona Portuària, tindran cabuda les instal·lacions exigides per les funcions pròpies del port.

La Zona Marítim-Terrestre, tal com la defineix la legislació vigent, s'ha assenyalat d'acord amb les delimitacions actualment aprovades.

Art. 120.- Condicions del sector portuari.

Les condicions d'ús del port vindran subjectes, per al millor desenvolupament dels seus fins, en els Plans d'Ordenació del Port i de les seves revisions temporals que aprovi la Conselleria de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya. Els usos que s'admetran seran aquells directament vinculats a la funció portuària.

En la franja de 6 metres, paral·lela a la delimitació de la zona portuària, tota obra o edificació haurà d'obtenir autorització prèvia dels organismes competents en Matèria de Ports.

Art. 121.- Condicions de la Zona Marítim-Terrestre.

Estarà constituïda pels sòls de domini públic, definits d'acord amb les lleis vigents. En aquest sector se prohibiran (fins i tot en edificació provisional) tots els usos que no

vinguin inexcusablement exigits per la salubritat del mar o la utilització pública de les platges.

Els usos recreatius i esportius al servei de la platja o del mar, se subjectaran a concessió de la Conselleria de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya i altres organismes competents i a llicència d'obres i obertura d'establiments, concedida per l'Ajuntament.

Art. 122.- Condicions Especials.

L'escassetat d'espai lliure front al mar i, en particular, per les condicions d'instabilitat del litoral, i de platges justifica que qualsevol instal·lació, servei, restaurant, casetes de banys, estacionament de vehicles, zones esportives, ports esportius i totes les altres instal·lacions que suposin ocupació de sòls o acotament de platges, hauran de ser objecte d'especial atenció i justificació.

L'Ajuntament promourà directament, o amb la col·laboració d'altres administracions públiques, la redacció i tramitació del corresponent Pla Especial d'Ordenació d'Usos de la Costa, i els altres instruments d'Ordenació i defensa de les platges i costes.

TÍTOL QUART

REGULACIÓ DEL SOL URBÀ

TÍTOL QUART. REGULACIÓ DEL SOL URBÀ.

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 123.- Característiques del Planejament.

1.- Aquest P.G.M.O. defineix amb detall els límits dels sistemes i zones, i fixa pormenoritzadament l'edificabilitat, tipus d'ordenació i condicions d'edificació i d'ús de cada una de les zones en què es divideix el Sòl Urbà, a través d'aquestes Normes i dels plans d'ordenació del Sòl Urbà.

Art. 124.- Divisió de zones.

El Sòl Urbà de Blanes comprèn les següents zones :

NUCLI ANTIC (Clau 1)

EIXAMPLA (Clau 2)

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN ORDRE OBERT (Clau 3)

- Subzona d'edificació aïllada (Clau 3a)

Intensitat 1 (Clau 3a1)

Intensitat 2 (Clau 3a2)

- Subzona d'alineació de vial i volumetria específica (Clau 3b)

Intensitat 1 (Clau 3b1)

Intensitat 2 (Clau 3b2)

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (Clau 4)

- Subzona d'intensitat 1 (Clau 4a)
- Subzona d'intensitat 2 (Clau 4b)
- Subzona d'intensitat 3 (Clau 4c)

REMODELACIÓ I NOVA ORDENACIÓ (Clau 5)

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN FILERA (Clau 6)

EDIFICACIÓ SEGONS ANTERIOR ORDENACIÓ (Clau 7)

INDÚSTRIA (Clau 8)

ENCLAVAMENT DE SERVEIS (Clau 9)

Art. 125.- Desenvolupament del Pla.

- 1.- En sòl urbà l'Ajuntament podrà atorgar llicències amb subjecció a aquest planejament sense necessitat que prèviament s'aprovin altres documents urbanístics, amb la salvetat dels estudis de Detall i Plans Especials quan així es prevegi en la regulació de la corresponent zona.
- 2.- Això no treu que l'Ajuntament pugui redactar i aprovar Plans Especials i Estudis de Detall per a les finalitats previstes per la Llei, en especial per a l'execució de sistemes.
- 3.- La precisió d'alineacions i rasants assenyalats en el Pla correspondrà a l'Ajuntament, sense necessitat de prèvia formulació d'Estudis de Detall quan la imprecisió sigui conseqüència d'errors de cartografia o canvis d'escala gràfica.

4.- La precisió d'alineacions i rasants assenyalada en el número anterior s'efectuarà per Actes i Plànols de Replanteig. Aquestes Actes i Plànols de Replanteig podran tramitar-se d'ofici o a instància de part interessada. En qualsevol cas, hauran de comptar amb la conformitat de tots els possibles afectats.

5.- Les Actes i Plànols de Replanteig tindran la consideració de documents que desenvolupen el Pla General. En conseqüència, hauran d'adjuntar-se a aquest amb idèntic valor normatiu.

Art. 126.- Xamfrà.

El xamfrà es defineix com la línia perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les dues alineacions de carrer que formen la cantonada.

Pels nous xamfrans que preveu el Pla General, en el plànol d'ordenació F. hi consta la longitud en metres de la línia de xamfrà.

Art. 127.- Aparcaments.

La previsió de les places d'aparcament en els edificis de nova construcció, en què s'amplien o en què se modifiqui substancialment el seu ús, ve regulada per l'article 327 del Capítol Segon del Títol Desè.

CAPÍTOL SEGON. ZONA DE NUCLI ANTIC (Clau 1)

Art. 128.- Definició.

Comprèn els sectors del Sòl Urbà que corresponen al procés d'urbanització tradicional de Blanes, desenvolupat al llarg de la seva història fins aproximadament al primer terç del present segle.

Les seves característiques més destacades són l'estretor dels seus carrers així com el seu traçat i el tipus d'edificació basat en la vivenda de "cos", amb amplada de façana entorn a 5 metres, característiques físiques i ambientals que el Pla pretén no solament respectar sinó a la vegada potenciar promovent en la mesura del possible un ús de vivenda (en molts casos unifamiliar), i serveis terciaris combinat amb una progressiva transformació en zones de vianants de la xarxa viària del sector.

Art. 129.- Tipus d'ordenació.

Serà el d'edificació segons alineació de vial.

Art. 130.- Condicions de l'edificació.

1.- En els plànols d'ordenació del Sòl Urbà (escala 1/1.000), se fixen per a cada illa els paràmetres bàsics de l'edificació (profunditat edificable i nombre de plantes).

Les alçades reguladores màximes queden definides en funció del nombre de plantes indicat en els plànols d'ordenació, d'acord amb el següent quadre :

<u>Núm. de plantes</u>	<u>Alçada reguladora màxima</u>
planta baixa (PB)	3'50 m.
PB més 1 Planta Pis	6'75 m.
PB més 2 Plantes Pis	9'50 m.
PB més 3 Plantes Pis	12'50 m.

PB més 4 Plantes Pis 15'50 m.

PB més 5 Plantes Pis 18'50 m.

Les alçades lliures mínimes seran de 2'80 metres en Planta Baixa i de 2'50 metres en Planta Pis.

En el cas d'alineació de l'edificació retranquejada respecte al vial, l'alçada lliure mínima en Planta Baixa serà de 2,50 quan l'ús sigui exclusivament per habitatge.

Quan l'alçada permesa no sobrepassi l'alçada de PB + 2 PP, es permetrà l'edificació complementària d'una planta àtic, segons l'Art. 268 d'aquestes Normes.

Igualment es permetrà la construcció d'una planta àtic quan així s'assenyala en el plànols d'ordenació a escala 1:1.000.

No obstant això, les determinacions relatives a la configuració arquitectònica dels edificis i de l'edificabilitat permesa sobre l'alçada reguladora, que es fixa en els plànols normatius pel nucli urbà de la població, es desenvoluparan i concretaran en un Pla Especial de Reforma Interior i remodelació del nucli antic de Blanes, a redactar per iniciativa de l'Ajuntament en el termini d'un any.

2.- Façana mínima.

Quan la façana sigui inferior a 4'50 metres es podrà edificar amb una planta menys de l'autoritzada pel Pla, amb un mínim de PB i 2 PP.

3.- Cossos sortints.

a.- S'admeten cossos sortints oberts (balcons) amb un vol no superior a 30 cm. en edificis amb façana a carrers d'amplada inferior a 5'00 metres. La longitud de cada un dels esmentats cossos sortints no serà superior a 2/3 de la façana.

b.- En carrers amb amples superiors a 5'00 metres s'admetran, a partir de 3'20 m. per sobre de la rasant de la voravia, cossos sortints amb un vol màxim equivalent al 10 % de l'ample del carrer i amb un màxim absolut d'1'20 metres, sense sobrepassar l'ample de la vorera. S'admetran cossos sortints oberts (balcons) fins als dos terços de la longitud total de la façana. Un terç de la superfície màxima de cossos sortints podrà ser tancada o semitancada. Es compliran, a més a més, totes les altres especificacions de l'art. 271 de les presents NNUU.

4.- Superfície útil mínima.

Pels nous habitatges que es construeixin seran d'aplicació les Normes d'Habitabilitat vigents segons la legislació i Decrets de la Generalitat de Catalunya, i altres disposicions legals aplicables.

Art. 131.- Condicions d'ús.

1.- S'admeten els següents usos :

- Habitatge Unifamiliar i Plurifamiliar.
- Hotel·ler.
- Comercial : Amb un límit màxim de 500 m² en planta baixa, i un màxim total de 1.000 m². de sostre destinat a l'esmentat ús en un mateix edifici.
- Oficines : Amb un límit màxim de 600 m² de sotres destinat a l'esmentat ús en un mateix edifici.
- Sanitari : en la modalitat de dispensari i consultoris.
- Assistencial : amb un límit màxim de 50 llits o persones assistides per edifici.
- Educatiu.
- Recreatiu.
- Sòci-Cultural.
- Industrial : solament en categories 1a. i 2a., situacions A i B, així com tallers artesanals.

2.- L'ús d'aparcament en edificis exclusivament destinats a tal ús requerirà previ informe municipal en relació amb els accessos i mesures de seguretat contra incendis i ventilació.

Per a l'esmentat ús es mantindran les alçades reguladores màximes, però l'alçada lliure interior de les plantes podrà reduir-se fins a un mínim de 2'20 m.

CAPÍTOL TERCER. ZONA EIXAMPLA (Clau 2)

Art. 132.- Definició.

Comprèn les àrees del Sòl Urbà resultants d'un procés urbanitzador recent i en alguns casos dispers i de clar origen suburbial però integrats ja en l'àrea urbana.

Art. 133.- Tipus d'ordenació.

Serà el d'alineació de vial, normalment formant illes tancades, si bé en alguns casos es formen illes obertes per concentració de l'edificabilitat o per existència de sistemes generals.

Art. 134.- Condicions de l'edificació.

En els plànols d'ordenació (escala 1/1.000) vénen detallats els paràmetres corresponents a la profunditat edificable i nombre màxim de plantes.

1.- Les alçades reguladores màximes vénen concretades, en funció del nombre màxim de plantes admissibles, en el següent quadre :

<u>Núm. de plantes</u>	<u>Alçada màxima reguladora</u>
Planta Baixa (PB)	4'50 m.
PB més 1 planta pis	7'00 m.
PB més 2 plantes pis	10'00 m.
PB més 3 plantes pis	13'00 m.
PB més 4 plantes pis	16'00 m.
PB més 5 plantes pis	19'00 m.
PB més 6 plantes pis	22'00 m.

Les alçades interiors lliures mínimes seran :

per a planta baixa : 3'50 metres.

per a planta pisos : 2'50 metres.

En el cas d'edificis destinats exclusivament a aparcaments, l'alçada lliure entre plantes serà com a mínim de 2'20 m.

En el cas d'alineació de l'edificació retranquejada respecte al vial, l'alçada lliure mínima en Planta Baixa serà de 2,50 quan l'ús sigui exclusivament per habitatges.

En el cas de plantes baixes destinades exclusivament a habitatge, l'alçada lliure mínima pot reduir-se en les condicions fixades en l'art. 266

2.- 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.

Quan l'alçada permesa no sobrepassi l'alçada de PB + 2PP, es permetrà l'edificació complementària d'una planta àtic segons Art. 268 d'aquestes Normes. Igualment es permetrà la construcció d'una planta àtic, quan així s'assenyali en els plànols d'ordenació a escala 1:1.000.

Per al bari Valldolitg 3, Clau 2b, no es d'aplicació aquest segon paràgraf, referent a l'autorització d'àtics (Mod. Puntual P.G.O. de Blanes per al Sector Valldolitg 3, aprovat per la CUG en data 17 d'abril de 1996).

3.- Façana mínima.

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.

Quan la façana de les parcel·les existents no arribi a aquestes mínimes, i l'alçada prevista als plànols d'ordenació 1/1.000 sigui de planta baixa i tres pisos o més, es podrà edificar una planta menys de les autoritzades pel Pla, però si l'alçada prevista és de planta baixa i dos pisos o menys, no s'aplicarà l'anterior reducció.

4.- Cossos sortints.

Es prohibeixen en edificis que donin front a vials d'ample inferior a 6,00 metres. Els restants casos es regulen per les directrius contingudes a l'article 271,4,III, d'aquestes Normes.

5.- Tractament de les façanes en illes obertes.

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

6.- 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.

En tot cas, la utilització de la planta baixa com a habitatge solament es permetrà quan aquesta tingui façana a vial o zona lliure pública.

Art. 135.- Condicions d'ús.

1.- S'admetran els següents usos :

- Vivenda plurifamiliar i unifamiliar.
- Hotelers.
- Comercial.
- Magatzems.
- Oficines.
- Sanitari.
- Assistencial.
- Educatiu.
- Recreatiu.
- Esportiu.
- Soci-Cultural.

- Estacions de Servei i garatges.
- Industrial, categories 1a. i 2a. en situacions A, B i C.

Per al bari Valldolitg 3, Clau 2b, l'ús d'habitatge queda limitat a unifamiliar. (Mod. Puntual P.G.O. de Blanes per al Sector Valldolitg 3, aprovat per la CUG en data 17 d'abril de 1996).

En les zones compreses dins l'àmbit dels entorns de l'Illa de Blanes/Portal Costa Brava, delimitats segons documentació gràfica continguda en la modificació puntual del Pla General aprovada per la CTUG en data 3 de desembre de 2003, es limiten els actuals usos permesos en aquesta zona, prohibint els usos de magatzems, estacions de servei i garatges i els industrials amb les seves diferents modalitats segons la seva categoria i situació..

Tots els usos actualment existents, esdevindran en règim de fora d'ordenació, si bé es consideraran compatibles mentre mantinguin la seva activitat, permetent-se obres de modernització i petites ampliacions necessàries per a la seva subsistència.

CAPÍTOL QUART. ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN ORDRE OBERT (Clau 3).

Art. 136.- Definició.

Comprèn els sectors del sòl urbà destinats predominantment a vivenda plurifamiliar, en els quals es regula una major proporció d'espais lliures ajardinats privatis de les vivendes.

Art. 137.- Subzones.

En funció de l'ordenació de l'edificació se distingeixen tres subzones :

Subzona d'edificació aïllada (Clau 3a)

- Intensitat 1 (Clau 3a₁)
- Intensitat 2 (Clau 3a₂)

Subzona d'edificació seguint l'alineació de vial i de volumetria específica (Clau 3b)

- Intensitat 1 (Clau 3b₁)
- Intensitat 2 (Clau 3b₂)

Art. 138.- Estudis de Detall.

1.- A les illes de nova edificació es requerirà, com a fase prèvia a la sol·licitud de llicència d'edificació, la redacció i aprovació d'un Estudi de Detall de tota l'illa que contingui la distribució volumètrica, la ubicació i distribució dels espais lliures, i els criteris compositius i altres paràmetres bàsics de l'edificació pel conjunt de l'illa, amb indicació de la parcel·lació existent i la justificació de la necessitat o no de tramitar projecte de reparcel·lació per obtenir la parcel·lació resultant que permeti la justa redistribució de les edificabilitats i reserves d'espais lliures entre els propietaris. Aquest Estudi de Detall podrà ser redactat per la iniciativa privada, quan el promogui el titular o titulars de terrenys de l'illa a ordenar, o bé per iniciativa pública.

2.- Els Estudis de Detall de les illes s'ajustaran a les següents condicions i prescripcions :

a) 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, exceptuant-se tan sols les superfícies necessàries per a accessos a garatges i/o aparcaments.

Es permetrà l'ús d'aparcament en el subsòl d'aquesta superfície no construïda, amb els límits fixats en l'art. 142.

El tractament en superfície serà ajardinat.

b) a les superfícies d'ús col·lectiu i/o públic estan prohibits la circulació i aparcament de vehicles amb l'excepció dels accessos a garatges i/o aparcaments, que no podran ocupar una franja superior als 5'00 m. d'ample des dels límits entre unitat de zona i vial públic.

c) s'autoritza la circulació de vehicles en soterrani, així com l'aparcament i/o garatge.

d) s'haurà de justificar la volumetria utilitzada, essent preferent la que presenti el millor grau d'integració amb l'àrea urbana circundant.

3.- En el cas d'illes parcialment edificables, els projectes per les noves construccions que faltin per completar-les tindran en compte les següents condicions i prescripcions:

a) serà d'aplicació els punts a) c) i d) de l'apartat anterior.

b) a les superfícies d'ús col·lectiu i/o públic estan prohibits la circulació i aparcaments de vehicles amb l'excepció dels accessos a garatges i/o aparcaments que no podran ocupar una franja superior als 5'00 m. d'ample des dels límits de la totalitat de l'àrea encara no edificada dins de la unitat de zona.

Art. 139.- Condicions d'ús.

Se consideren usos admesos :

- Vivenda plurifamiliar.
- Hotelier.
- Comercial.
- Magatzems.
- Comercial concentrat.
- Oficines.
- Sanitari.
- Assistencial.
- Educatiu.
- Recreatiu.
- Esportiu.
- Soci-Cultural.
- Estacions de servei i garatges.
- Industrial en categories 1a. i 2a. situacions A i B.

En les zones compreses dins l'àmbit dels entorns de l'Illa de Blanes/Portal Costa Brava, delimitats segons documentació gràfica continguda en la modificació puntual del Pla General aprovada per la CTUG en data 3 de desembre de 2003, es limiten els actuals usos permesos en aquesta zona, prohibint els usos de magatzems, estacions de servei i garatges i els industrials amb les seves diferents modalitats segons la seva categoria i situació..

Tots els usos actualment existents, esdevindran en règim de fora d'ordenació, si bé es consideraran compatibles mentre mantinguin la seva activitat, permetent-se obres de modernització i petites ampliacions necessàries per a la seva subsistència.

Subzona d'Edificació aïllada (Clau 3a)

Art. 140.- Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació serà el corresponent a edificació aïllada.

Art. 141.- Edificabilitat.

D'acord amb els graus d'intensitat previstos pel Pla, el coeficient d'edificabilitat neta en m². de sostre per cada m². de sòl edificable per a usos privats, es fixa en el següent quadre :

Grau d'Intensitat Clau Edificabilitat neta.

1	3a ₁	1'67 m ² sostre/m ² sòl.
2	3a ₂	1'20 m ² sostre/m ² sòl.

Art. 142.- Condicions de l'Edificació.

1.- Per a cadascun dels graus d'intensitat edificativa previstos pel Pla, les condicions vénen fixades pels paràmetres indicats a continuació :

Grau intensitat 1 (Clau 3a ₁)	Paràmetre	Grau Intensitat 2 (Clau 3a ₂)
2.000 m ²	Parcel·la mínima	1.000 m ²
30 m	Lateral mínim	20 m
30 %	Ocupació màxima de parcel·la (2)	40 %
22 m.	Alçada màxima de l'edificació	16 m.
PB + 6 PP	Núm. màxim plantes (3)	PB + 4 PP

2.- En el sector de S'Abanell, l'edificació s'orientarà amb la major dimensió en sentit sensiblement perpendicular a la línia del mar, de manera que en cap cas l'edificació sigui de dimensió major de 23 m. en sentit paral·lel a la línia de mar. L'ocupació en planta soterrani correspondrà en situació i forma amb el perímetre de la planta baixa de l'edifici, excepte per l'ús exclusiu d'aparcament. Aquesta ocupació en planta soterrani serà com a màxim de 20 m² per plaça d'aparcament, i el nº d'aparcaments vindrà limitat en funció de l'ús de l'edifici segons la següent previsió:

- Edificis d'habitatge: una plaça per cada habitatge.
- Edificis per a oficines, despatxos i serveis: una plaça per cada 250 m² de superfície construïda.
- Edificis amb locals destinats a l'ús comercial i de grans magatzems i una plaça per cada 250 m².
- Edificis destinats a l'ús industrial: una plaça per cada 100 m² construïts.
- Teatres coberts, cinematogràfics, circs, sales de festes, d'espectacles, de convencions i congressos, auditoris, gimnasos i locals anàlegs: una plaça per cada 15 localitats fins a 500 localitats d'aforament i a partir d'aquesta capacitat, una plaça d'aparcament per cada 10 localitats.
- Hotels i residències: una plaça per cada dos habitacions en establiments de quatre i cinc estrelles, i una plaça per cada tres habitacions en establiments de 3 estrelles.
- Clíniques, sanatoris i hospitals: una plaça per cada 10 llits, més una per cada metge assignat al quadre mèdic permanent.
- Biblioteques, galeries d'art i museus: una plaça per cada 400 m² construïts
- Centres educatius: una plaça per cada 200 m² construïts.

El tractament en superfície dels espais soterrats que sobrepassen el perímetre de les plantes baixes, serà ajardinat.

En tot cas, es limita la superfície de subsòl ocupada per aparcaments al 60% de la superfície total de la parcel·la, clau 3 i J per tal de garantir una superfície mínima d'ajardinament previst en el planejament general. Per la mateixa circumstància, quan el jardí privat, clau J, doni front a vial no es permetrà l'ocupació del subsòl.

En el sector de S'Abanell (Clau 3a1), quant es tracti d'implantar establiments turístics de categoria igual o superior a hotels de quatre estrelles, 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.

Aquests usos auxiliars seran de qualsevol tipus que es considerin complementaris i compatibles amb l'ús hoteler i sempre dependents i vinculats en el seu funcionament a aquest ús principal hoteler.

L'edificació que s'autoritzi a l'empara de les regles excepcionals establertes per als hotels de quatre estrelles o superiors en aquest article, no podrà ser destinada a cap altre ús diferent del hotel de quatre estrelles o superior que estigui admès a la zona, mentre no ajusti els seus paràmetres edificatoris a les normes generals fixades per a les construccions i usos en que es pretengui transformar l'immoble.

3.- L'alçada lliure mínima de la planta baixa comercial, serà de 3'50 m. de 2,50 m. per a les plantes pis destinades a habitatge i de 2'20 per a les plantes destinades a aparcaments.

4.- Separació entre edificis.

La distància que, com a mínim, haurà de separar els edificis serà la mateixa que l'alçada que s'aconsegueixi. Pel que fa a això i en els fronts de vial, els edificis es retiraran de l'eix del vial a una distància igual a la meitat de l'alçada que fixi el projecte.

Art. 143.- Condicions especials dels sectors indicats amb la Clau 3a.

En determinats sectors s'han previst i indicat en els plànols d'ordenació les dimensions en planta i l'alçada màxima fixada en nombre de plantes, corresponents al volum màxim admissible pel sector i a fi d'ordenar l'edificació en consonància amb els objectius del Pla.

En aquests casos és preceptiu mantenir com a límit màxim les condicions fixades en els esmentats plànols d'ordenació.

Els sectors a què es refereix aquest article se situen :

- Juntament a les zones verdes de nova creació de Ca la Guidó (Urbanització Camps)
- Juntament als dipòsits de reserva d'aigua potable.

- En el carrer Maresma.
- C'an Massonet.

Subzona d'Edificació segons alineació de vial i volumetria específica (Clau 3b)

Art. 144.- Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica essent preceptiva l'edificació segons alineació de vial en ordre obert encara quan la línia d'edificació se separi fins a una distància de 3 metres de l'alineació oficial del carrer.

Serà preceptiu deixar 4 accessos lliures a l'interior d'illa (1 per carrer circumdant) amb una amplada mínima no inferior a 4'00 metres, permetent una circulació de vianants separada de la circulació rodada.

Art. 145.- Edificabilitat.

D'acord amb els graus d'intensitat previstos pel Pla, el coeficient d'edificabilitat net expressat en m² de sostre per cada m² de sòl edificable per a usos privats, es fixa d'acord amb el següent quadre :

Grau d'Intensitat Clau Edificabilitat neta.

1	3b ₁	1'67 m ² sostre / m ² sòl.
2	3b ₂	1'50 m ² sostre / m ² sòl.

En el tipus 3b₂ s'admetrà una edificabilitat complementària en P.B. destinada a usos comercials o serveis de 0'15 m² sostre / m² sòl.

Art. 146.- Condicions de l'edificació.

1.- Parcel·la mínima :

La parcel·la mínima es fixa en 2.000 m², havent de ser el costat menor no inferior a 40 metres.

2.- Ocupació màxima :

L'ocupació màxima de l'edificació en alçades superiors a la planta baixa no sobrepassarà el 45 % de la superfície de l'illa i de la parcel·la, en el grau d'intensitat de l'1 (3b₁) i del 50 % en el grau d'intensitat 2 (3b₂).

L'ocupació de la planta baixa podrà arribar al 50 % en el 3b₁ i el 55% en el 3b₂.

3.- Alçada màxima de l'edificació :

L'alçada reguladora màxima de l'edificació es fixa en 16 metres, corresponent a planta baixa i 4 plantes pis. L'existència d'una planta baixa porticada i d'ús públic permetrà l'acumulació del sostre corresponent a l'esmentat espai en una planta pis addicional fins a un màxim de 5 plantes pis i alçada reguladora màxima de 19 metres.

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3 metres i de 2'50 m. la corresponent a les plantes pis i de 2'20 metres la dels espais destinats a garatge-aparcament.

CAPÍTOL CINQUÈ. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AÏLLADA. Clau 4)

Art. 147.- Definició.

Comprèn els sectors de sòl urbà destinat a ús d'habitatge unifamiliar amb ampli espai privat ajardinat.

Art. 148.- Tipus d'ordenació.

Serà el corresponent a edificació aïllada.

Art. 149.- Subzones.

En funció de les diverses intensitats d'edificació es defineixen les següents subzones:

Subzona d'Intensitat 1 (Clau 4a)

Subzona d'Intensitat 2 (Clau 4b)

Subzona d'Intensitat 3 (Clau 4c)

Art. 150.- Agrupació de parcel·les.

- 1.- S'admet l'agrupació de dues o més parcel·les.
- 2.- El màxim d'habitatges serà el quocient, per defecte, entre la superfície total i la parcel·la mínima.
- 3.- Així mateix, l'espai lliure resultant serà indivisible, i així haurà de constar de manera fefaent en escriptura pública.

Art. 151.- Parcel·les existents de superfície inferior a la mínima fixada en cada subzona.

Per a poder edificar en parcel·les amb superfície o paràmetres inferiors als assignats en la corresponent zona, serà d'aplicació el que contempla la transitòria setena.

Art. 152.- Condicions de l'edificació per a cada subzona.

Les condicions que regularan l'edificació en cadascuna de les subzones són les que s'inclouen en el següent quadre :

CONDICIONS	INTENSITAT 1 (Clau 4a)	INTENSITAT 2 (Clau 4b)	INTENSITAT 3 (Clau 4c)
Edificabilitat neta (en m ² sostre / m ² de sòl)	0'60 m ² s/m ² s	0'50 m ² s/m ² s	0'30 m ² s/m ² s
Parcel·la mínima.	400 m ²	600 m ²	800 m ²
Façana mínima	14 m.	16 m.	20 m.
Ocupació màxima	40 %	30 %	30 %
Alçades màximes de l'edifici sobre la rasant del terreny natural.	6'50 m.	6'50 m.	6'50 m.
Núm. màxim de plantes.	PB + 1PP	PB + 1PP	PB + 1PP
Separació mínima a vial.	3 m.	3 m.	3 m.
Separació a límits.	La meitat de l'alçada de la façana confrontant amb un mínim de 3 metres		
Sostre màxim per unitat edificatòria.	800 m ²	800 m ²	800 m ²

NOTA.- El sector qualificat de 4c *(1) corresponent al Paratge tutelat de Punta de Sta. Anna i promontori de "El Convent" se desenvoluparà mitjançant un Pla especial, l'àmbit del qual figura en el Plànol d'Ordenació E 14, d'acord amb l'Art. 17 LL.S. en el qual es respectaran tots els paràmetres de la Intensitat 3 (clau 4c) exceptuant l'edificabilitat màxima que quedarà limitada a 0'15 m²sostre/m²sòl per a tot el sector, una vegada deduïda la franja de sòl compresa en la zona marítimo-terrestre.

Es respectarà en el sector el que està previst en el Plànol E 14, referent al Sòl Urbà i les disposicions específiques del títol Novè d'aquestes normes en especial l'Art. 304 referent a Protecció de l'Arquitectura i el Paisatge.

Art. 152. bis.- Paràmetres específics per a la clau 4d. (Mod. Puntual P.G.O. de Blanes per al Sector Valldolitg 3, aprovat per la CUG en data 17 d'abril de 1996).

Edificabilitat neta	1m2 sostre/m2 sòl
Parcel·la mínima	120 m2
Façana mínima	10 m
Ocupació màxima	60%
Alçada màxima de l'edifici sobre la rasant del terreny natural	6,50 m.
Nº màxim de plantes	P.B.+PP
Separacions mínimes	L'edificació pot 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.
Les separacions seran:	Una d'elles, com a mínim tres metres (3,00 m.), les altres –una, dues o tres segons els casos- com a mínim un metre (1,00 m.)
Sostre màxim d'edificació agrupada	250 m2
Sostre màxim per unitat edificatòria	250 m2

Art. 153.- Condicions d'ús.

Són usos admesos :

- Habitatge unifamiliar
- Comercial, amb superfícies màximes de 250 m2. de superfície per parcel·la i edificació.

- Oficines, edificació únicament despatxos professionals.
- Sanitari.
- Assistencial.
- Educatiu.
- Recreatiu.
- Esportiu.
- Soci-cultural.

Art. 154.- Tancats.

S'estarà amb el que disposa l'article 292 d'aquestes normes.

CAPÍTOL SISÈ. ZONA DE Remodelació I NOVA ORDENACIÓ (Clau 5)

Art. 155.- Definició.

Comprèn un sector del Sòl Urbà de propietat molt concentrada i que fins al present ha quedat exclòs del procés edificatori i per al qual el pla precisa les condicions per al previsible procés urbanitzador que haurà de desenvolupar-se necessàriament mitjançant la redacció d'un Pla Especial de Reforma.

Art. 156.- Desenvolupament del Pla.

1.- En aquesta zona el Pla haurà de desenvolupar-se obligatòriament mitjançant un Pla Especial de Reforma Interior que abastarà la totalitat de la unitat de zona.

2.- L'atorgament de llicències d'edificació quedarà supeditat a la prèvia aprovació definitiva del P.E.R.I. i a la cessió gratuïta del sòl públic que, per a aquesta zona, es fixa en aquest Pla, incloent les afectacions que per al sistema viari es produeixen.

Art. 157.- Determinacions del Pla Especial.

El P.E.R.I. haurà de complir les següents condicions :

1.- Les cessions obligatòries i gratuïtes abastaran una superfície no inferior al 45 % de l'àrea de referència i quedaran distribuïdes de la següent forma :

Espais lliures i jardins públics : 30 % del referència.

Els espais destinats a jardins públics se situaran en les zones arbrades existents i es comunicaran directament amb la vialitat exterior i amb els equipaments escolars existents.

Vials públics : 15 % de l'àrea de referència.

2.- L'edificabilitat zonal bruta serà de 0'92 m² sostre/m² sòl, i la neta màxima per a usos privats serà de 2'00 m² sostre/m² sòl.

3.- El P.E.R.I. haurà d'indicar la distribució de l'edificabilitat d'acord amb els següents criteris .

a) S'adaptarà al tipus d'ordenació per volumetria específica, seguint preferentment les alineacions de la vialitat resultant.

b) L'ocupació de l'edificació sobre el total del sòl provat no superarà el 70 % en planta baixa ni el 60 % en planta pisos.

c) L'alçada màxima de l'edificació serà de 16 metres corresponents a planta baixa i 4 plantes pis. L'ordenació de les alçades tindrà en compte la topografia del terreny natural i s'hi ajustarà de manera que en les parts més altes l'edificació no sobrepassi l'alçada de 10 metres corresponents a planta baixa i dues plantes pis.

4.- Les condicions d'ús seran les mateixes que les corresponents a la Zona Residencial Plurifamiliar en ordre obert.

5.- El Pla Especial establirà els terminis d'execució de les obres d'urbanització.

CAPÍTOL SETÈ. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN FILERA. (Clau 6)

Art. 158.- Definició.

Comprèn els sectors destinats a un ús exclusiu d'habitatge unifamiliar en filera, ("Mas Cremat" i zona de l'actual Càmping "La Sardana").

Art. 159.- Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació segons alineació de vial es concreta en aquesta zona en l'edificació contínua entre mitgeres formant blocs d'edificis unifamiliars amb la línia d'edificació endarrerida respecte a la línia del carrer per una franja d'ajardinament privat.

En cap cas no es permetrà el canvi d'ordenació, ni a través d'Estudi de Detall.

Art. 160.- Condicions de l'edificació.

1.- La façana mínima de cada unitat d'habitatge es fixa en 6 metres.

2.- El nombre de plantes queda fixat pels plànols de la sèrie F.

L'altura reguladora és de 6'50 metres en relació a la rasant del carrer quan el número de plantes és planta baixa i planta pis (modificació "2" als plànols de la sèrie F.) : per cada planta més s'afegeixen 2'75 m. a l'alçada reguladora.

3.- Profunditat edificable.

La profunditat edificable màxima es fixa en 12 metres.

4.- Ocupació de parcel·la o illa.

L'ocupació màxima del total d'illa no serà superior al 45 %, i es procurarà que la mateixa ocupació sigui la màxima corresponent a cada parcel·la.

5.- Els espais no edificables tindran la consideració d'espai lliure privat preceptivament ajardinat. Aquests espais es tancaran amb tanques, segons l'Art. 154.

6.- Separació entre conjunts d'edificació.

La separació mínima entre fileres diferenciades serà de 4 metres entre edificis i de 2 metres respecte a partions. En aquest cas, els paraments tindran caràcter de façanes.

Art. 161.- Condicions d'ús.

Les condicions d'ús seran les mateixes que vénen regulades per a la zona Residencial Unifamiliar Aïllada.

CAPÍTOL VUITÈ. ZONA D'EDIFICACIÓ SEGONS ANTERIOR ORDENACIÓ. (Clau_7)**Art. 162.- Definició.**

Comprèn els sòls urbans objecte d'ordenacions específiques anteriors amb particulars característiques que el Pla accepta i manté. A tal efecte, es permet la substitució puntual de les actuals construccions, preservant el caràcter i condicions tècniques, o una renovació global que no signifiqui l'inici d'un procés de congestió urbanística.

Art. 163.- Règim general del sector "Ntra. Sra. del Vilar".

1.- Amb caràcter general s'estableix la possibilitat de substituir puntualment les actuals edificacions, i acollir-se les noves a les mateixes condicions i paràmetres de l'edificació que es substitueix.

2.- Se consideren paràmetres, el compliment dels quals és ineludible, els següents : alçada màxima, nombre màxim de plantes, ocupació de l'edificació sobre la parcel·la, tamany de la parcel·la i nombre màxim d'habitatges.

3.- A més de la documentació exigida amb caràcter general per a l'obtenció de llicències, s'hauran d'adjuntar els plànols de l'edificació a substituir amb menció expressa dels paràmetres assenyalats en l'apartat anterior.

Art. 163 bis.- Pla Especial de Reforma Interior "Ntra. Sra. del Vilar".

1.- L'alternativa de renovació global prevista en aquest Pla ha de desenvolupar-se necessàriament a través d'un Pla Especial de Reforma Interior.

2.- El Pla Especial haurà d'abastar necessàriament la totalitat de la superfície de la unitat de zona.

3.- El Pla Especial haurà de respectar les següents condicions mínimes :

- a. Mantenir la densitat global d'habitatges existents en l'ordenació actual.

b. Els espais susceptibles d'aprofitament privat no superaran el 60 %, i el 40 % restant de sòl correspon a espai públic per a sistemes locals de vialitat, espais verds o dotacions.

c. El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica, i no superarà l'edificació una alçada màxima de 6'5 metres corresponent a Planta baixa més una planta pis, ni un 65 % de la superfície de la parcel·la entre edificació principal i auxiliars.

d. El PERI distribuirà l'edificació per a cada una de les parcel·les i no podrà, sota cap concepte, sobrepassar-la ni en superfície ni en volum.

Art. 164.- Condicions d'edificació en el sector de "Mont-Ferrant".

Es recull el que està previst en el Pla Parcial aprovat i s'assenyalen en plànols a E: 1/1000 la profunditat edificable i el nombre de plantes.

Art. 164 bis.- Condicions d'edificació en el sector "Cala Sant Francesc".

Es recullen les que estan previstes en el Pla Parcial aprovat. En el moment de redactar els projectes d'edificació s'estarà al que indica el Títol Octau Capítol 3- Art. 288 a 293, quant a paràmetres específics de l'edificació aïllada.

Art. 165.- Condicions d'ús.

Són d'aplicació les mateixes condicions d'ús previstes per a la zona Residencial Unifamiliar Aïllada (Clau 4) d'aquestes Normes, es realitzin o no les operacions de renovació previstes pel Pla, amb excepció de la zona de Mont-Ferrant que admet a més a més l'habitatge plurifamiliar.

CAPÍTOL NOVÈ. ZONA INDUSTRIAL. (Clau 8)

Art. 166.- Definició.

Aquesta zona correspon als sòls urbans destinats totalment a activitats industrials.

Art. 167.- Tipus d'ordenació.

Correspon a l'edificació aïllada per la subzona 8, i entre mitgeres per la subzona 8b.

Art. 168.- Condicions de l'edificació.

A) Per a la subzona 8 :

- 1.- El sostre edificable màxim és 1 m² sostre / m² sòl aplicat a la totalitat de la parcel·la.
- 2.- Parcel·la mínima : 1.000 m².
- 3.- Les edificacions no podran ocupar més del 60 % de la superfície total de la parcel·la.
- 4.- 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.
- 5.- Les zones lliures dels solars seran destinades a jardí o arbrat, almenys en una superfície del 50 % de l'espai no edificable.
- 6.- L'alçada màxima es fixa en 8 metres (PB + 1 PP).

Per a les parcel·les qualificades com a Clau-8 dins de la Unitat d'Actuació Industrial Nord, tant per a la determinació de l'alçada reguladora màxima i a la consideració de condició de planta baixa, s'estarà al que disposen les ordenances reguladores del Pla Parcial d'Ordenació del Sector Industrial Nord. Tampoc serà d'aplicació les limitacions sobre murs i plataformes d'anivellació establertes en el article 292 de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació.

7.- La separació als límits de la parcel·la serà de 3 m. a vial i de 3 m. a la resta de límits.

B) Per a la subzona 8b :

- 1.- Façana mínima : 5'00 m.
- 2.- Ocupació parcel·la : 100 %.
- 3.- Alçada màxima : 8'00 m. (PB + 1 PP)

Art. 169.- Els usos en aquesta zona són els següents:

A) Per a la subzona 8 :

- 1.- Industrial, en totes les categories, excepte 6a. amb les excepcions derivades del que preveu la regulació específica d'activitats nocives, molestes, insalubres i perilloses.
- 2.- Habitatge, s'admet l'ús de vivenda a raó de 100 m2. cada 300 m2. d'ús industrial amb un màxim de dos habitatges per indústria.
- 3.- Comercial i comercial concentrat.
- 4.- Magatzems.
- 5.- Oficines, s'admeten tan sols les oficines pròpies de cada establiment industrial.
- 6.- Educatiu, solament formació professional al servei de les indústries.

7.- Esportiu, s'admeten tan sols les instal·lacions esportives per al personal de les indústries del sector.

8.- Estacions de servei, garatges i activitats anàlogues.

B.- Per a la subzona 8b :

1.- Industrial fins a 4a. categoria.

2.- Habitatge, en planta pis, relacionat amb vigilància i manteniment de la instal·lació industrial, amb un màxim d'un habitatge per indústria.

3.- Magatzems.

4.- Oficines, i s'admeten només les pròpies de cada establiment industrial.

5.- Garatges.

CAPÍTOL DESEÈ. ZONA ENCLAVAMENTS DE SERVEIS. (Clau 9)

Art. 170.- Definició.

Comprèn aquelles àrees del sòl urbà destinades a la implantació de serveis relacionats amb l'ús viari per carretera i situades fonamentalment al costat de la carretera d'accés a la Costa Brava.

Art. 171.- Tipus d'ordenació.

Correspondrà al d'edificació aïllada.

Art. 172.- Condicions de l'edificació.

- 1.- El sostre edificable màxim es fixa en 0'75 m² de sostre per cada m² de sòl privat.
- 2.- La parcel·la mínima serà de 1.000 m² de superfície.
- 3.- Les edificacions no podran ocupar més del 40% de la superfície total de la parcel·la.
- 4.- Les zones lliures dels solars seran destinades a jardí o arbrat, en un percentatge no menor del 40 % de l'espai no edificable.

No es permetrà l'emmagatzematge de materials o vehicles en zones de la parcel·la que puguin ser vistes des de la carretera d'accés a la Costa brava.
- 5.- L'alçada màxima es fixa en 15 m. (PB + 4 PP).
- 6.- La separació dels límits de la parcel·la serà 3 m. a vial i 3 m. als restants límits.

Art. 173.- Condicions d'ús.

Els usos permesos seran, a més a més:

- Hotelers.
- Comercial.
- Magatzems.
- Recreatiu.
- Estacions de servei i garatges.
- Industrial en categories 1a. 2a. i 3a. i situacions A, B, C i D.

TÍTOL CINQUÈ

REGULACIÓ DEL SOL URBANITZABLE PROGRAMAT

TÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT.

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 174.-

1.- En sòl urbanitzable aquest P.G.M.O. determina els sistemes generals i indica en alguns casos la localització o característiques dels sistemes locals, la definitiva determinació del qual correspon al Pla Parcial de cada sector d'acord amb els estàndards que s'assenyalen en la regulació de cada sector i zona i que en cap cas podran ser inferiors als establerts en l'Art. 10 de l'Annex del Reglament de Planejament : "Reserves de sòl per a dotacions en Plans Parcials".

2.- Així mateix, es defineixen per a cada zona d'edificabilitat, el tipus d'ordenació i determinades condicions d'edificació que, pel que estableix aquest Pla, hauran de ser completades pels corresponents Plans Parcials.

3.- Per a cada zona s'assenyala l'ús principal, l'ús complementari, en cada cas, i els usos incompatibles. El corresponent Pla Parcial regularà pormenoritzadament els usos, d'acord amb el que disposa aquest Pla General.

Art. 175.-

Així mateix, s'estableix la divisió en sectors del sòl urbanitzable per al desenvolupament en plans parcials.

CAPÍTOL SEGON. SECTORS DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. (Clau 11)

Art. 176.- Tipus d'ordenació.

Com a tipus d'ordenació es fixa el de volumetria específica.

Art. 177.- Condicions d'ús.

Es permeten els següents usos :

- a) habitatge plurifamiliar.
- b) hoteler.
- c) recreatiu.
- d) comercial i comercial concentrat.
- e) magatzems.
- f) oficines.
- g) sanitari-assistencial.
- h) educatiu.
- i) esportiu.
- j) soci-cultural.
- k) estacions de servei i garatges.
- m) industrial, solament fins categoria 3a. situació C.
- n) públic-administratiu.

*Exclusiu per l'àmbit del sector S.U.P. A-1 (P.P. Costa Brava), els usos vindran regulats de la següent manera:

Sòl Residencial:	planta soterrani	magatzems Aparcaments Instal·lacions i serveis
	planta baixa	habitatge plurifamiliar. hoteler. recreatiu. comercial magatzems. oficines. sanitari-assistencial. educatiu. soci-cultural. industrial de 1 ^a i 2 ^a categoria i situacions A, B i C. públic-administratiu.
	planta pis	habitatge plurifamiliar oficines. hoteler. educatiu. recreatiu. esportiu soci-cultural sanitari-assistencial

* Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Blanes en l'àmbit del sector S.U.P. A-1 (P.P. Costa Brava) entre Ctra. Gi-682 i riera de Blanes, aprovat definitivament per la CUG en data 18 de desembre de 2001

Sectors de desenvolupament residencial plurifamiliar d'intensitat 1 (Clau 11a)

Art. 178.- Estàndards de sistemes complementaris.

1.- Els plans parcials que necessàriament han d'ordenar aquestes zones, amb caràcter previ a la seva urbanització i edificació hauran de reservar espais per als sistemes complementaris d'acord amb els següents estàndards mínims aplicats a l'àrea de referència :

- Vials i estacionaments públics : 23 %

- Espais lliures públics per a jardins i àrea d'esbarjo : 16 %
- Parc esportiu : 4'50 %
- Dotacions docents : 9 %
- Equipament social : 2'50 %

2.- El sòl destinat a aprofitament privat es fixa com a màxim en el 45 % de la superfície de l'àrea de referència.

Art. 179.- Edificabilitat i densitat màxima.

1.- L'índex d'edificabilitat bruta zonal destinat a ús d'habitatge és de 0'75 m2. de sostre per m2. de sòl, que correspon a un índex d'edificabilitat neta de 1'67 m2. de sostre per m2. de sòl privat.

2.- S'estableix un índex d'edificabilitat bruta complementària de 0'15 m2. de sostre per m2. de sòl amb destinació a ús comercial, d'oficines, i industrial o altres usos equivalents a una edificabilitat neta de 0'33 m2. sostre / m2. sòl.

3.- S'estableix un índex complementari d'edificabilitat bruta per a habitatges, destinat únicament a incrementar la superfície promig de l'habitatge sense increment de la densitat, de 0'10 m2. de sostre per m2. de sòl, que correspon a un índex d'edificabilitat neta de 0'23 m2. de sostre per m2. de sòl per a usos privats.

4.- La densitat bruta màxima d'habitatges és de 75 vivendes per Ha. equivalent a una densitat neta de 167 vivendes per Ha. de sòl privat.

Art. 180.- Condicions d'edificació.

El Pla solament regula les condicions essencials que defineixen els marges de la posterior concreció mitjançant el corresponent Pla Parcial. Aquestes condicions són les següents :

1.- L'ocupació màxima d'edificació privada sobre els sòls d'usos privats definits pel Pla serà del 60 %.

2.- L'alçada màxima de l'edificació serà de 22 m. equivalents a planta baixa més sis plantes pis.

En tot cas, seran aplicades les limitacions de les alçades de l'edificació, en funció de les amplades dels vials d'acord amb el següent quadre :

Carrers de 10 a 12 m. PB + 3 P.P. (13 m.)

Carrers de 12 a 16 m. PB + 4 P.P. (16 m.)

Carrers de 16 a 20 m. PB + 5 P.P. (19 m.)

Carrers de més de 20 m. PB + 6 P.P. (22 m.)

Pel que respecta a la illa M-20, del Pla Parcial Can Borell, i als efectes d'ordenar millor l'edificació, el nombre de plantes i l'alçada màxima serà la que es fixa en la documentació gràfica adjunta. Concretament per les dos torres, es defineixen unes cotes de referència de les plantes baixes i una alçada màxima referida a aquelles, així com el màxim nombre de plantes per les mateixes. Pels blocs, es delimiten uns perfils màxims reguladors, així com unes alçades i nombre de plantes màximes.

Sectors de desenvolupament residencial plurifamiliar d'intensitat 2 (Clau 11 b)

Comprèn els sòls urbanitzables programats d'ús preferent plurifamiliar, i pot destinar-se part d'aquest a habitatges unifamiliars entre mitgeres.

Art. 181.- Estàndards de sistemes complementaris.

1.- Els plans parcials que necessàriament han d'ordenar aquestes zones, amb caràcter previ a la seva urbanització i edificació, hauran de reservar espais per als sistemes complementaris d'acord amb els següents estàndards mínims aplicats a l'àrea de referència :

- Vials i estacionament públic : 22 %
- Espais lliures per a jardins i àrees de joc infantil : 11 %.
- Equipament docent : 7 %.

2.- El sòl destinat a aprofitament privat es fixa com màxim en el 60 % de la superfície de l'àrea de referència.

Art. 182.- Edificabilitat i densitat màxima.

1.- L'índex d'edificabilitat bruta zonal destinat a ús de vivenda és de 0'50 m². de sostre per m². de sòl, que correspon a un índex d'edificabilitat neta de 0'83 m². de sostre per m². de sòl privat.

2.- S'estableix un índex d'edificabilitat bruta complementària de 0'10 m². de sostre per m². de sòl amb destí a ús comercial, d'oficines i industrial o altres usos compatibles, equivalent a 0'17 m². de sostre per m². de sòl d'edificabilitat neta.

3.- S'estableix un índex complementari d'edificabilitat bruta per habitatges, destinat únicament a incrementar la superfície promig de l'habitatge sense increment de la densitat, de 0'10 m². de sostre per m². de sòl, que correspon a un índex d'edificabilitat neta de 0'17 m². de sostre per m². de sòl per a usos privats.

4.- La densitat bruta màxima d'habitatges és de 60 vivendes per Ha. equivalent a una densitat neta sobre sòl privat de 100 vivendes per Ha.

El Pla solament regula les condicions essencials que defineixen els marges de la posterior concreció mitjançant el corresponent Pla Parcial, aquestes condicions són les següents :

a) L'ocupació màxima d'edificació privada sobre els sòls d'usos privats definits pel Pla serà del 60 %.

b) L'alçada màxima de l'edificació serà de 13 m. equivalents a planta baixa més tres plantes pis.

CAPÍTOL TERCER. SECTORS DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. (Clau 12)

Art. 183.- Definició.

Compren els sòls urbanitzables programats d'ús preferentment residencial unifamiliar.

Art. 184.- Estàndards de sistemes complementaris.

1.- Els Plans Parciais que necessàriament han d'ordenar aquests sectors, amb caràcter previ a la seva urbanització i edificació, hauran de reservar espais per als sistemes complementaris d'acord amb els següents estàndards mínims aplicables a l'àrea de referència :

- Vials i estacionament públic : 20 %.
- Espais verds públics per a jardins i àrees d'esbarjo infantil : 10 %.
- Dotacions culturals, educacionals i d'altre tipus : 5 %.

2.- L'ocupació per l'edificació pròpia de les dotacions del sòl destinat a aquestes finalitats no pot ésser superior al trenta per cent i l'alçada de les construccions serà com a màxim de Planta Baixa més un pis.

3.- El sòl destinat a aprofitament privat serà com a màxim del 65 % de la superfície de l'àrea de referència.

Art. 185.- Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.

Art. 186.- Condicions d'ús.

Són d'aplicació les condicions regulades en l'Art. 153 d'aquestes Normes.

Art. 187.- Subzones.

Als efectes d'establir una gradació d'índexs, estàndards i condicions d'edificació idònia per a aconseguir els objectius del Pla, es distingeixen dues subzones :

Subzona de desenvolupament Residencial Unifamiliar. Intensitat 1. (Clau 12a)

Subzona de desenvolupament Residencial Unifamiliar. Intensitat 2. (Clau 12b)

Art. 188.- Agrupació de parcel·les.

Es permet l'agrupació de dues o més parcel·les, sempre que compleixin les superfícies mínimes. En aquest cas, l'edificabilitat resultant s'agruparà en un únic edifici amb els mateixos paràmetres de l'article anterior essent el nombre de vivendes resultant com a màxim el corresponent al nombre de parcel·les agrupades.

L'espai lliure resultant serà indivisible i així haurà de constar de forma fefaent en els documents públics de propietat.

En el cas d'instal·lacions hoteleres (apartaments i apart-hotels), es consideraran com a màxim l'ús i construcció de 2 (dos) apartaments per unitat de parcel·la mínima.

Art. 189.- Edificabilitats.

1.- L'índex d'edificabilitat zonal es fixa en els següents paràmetres per a cadascuna de les subzones :

Subzona d'Intensitat 1 (Clau 12a)-0'20 m²/m²sòl

Subzona d'Intensitat 2 (Clau 12b)-0'10 m²/m²sòl.

2.- L'índex d'edificabilitat neta màxima per parcel·la d'ús privat serà :

Subzona d'Intensitat 1 (Clau 12a)-0'31 m²/m²sòl.

Subzona d'Intensitat 2 (Clau 12b)-0'15 m²/m²sòl.

3.- S'exclou dels anteriors paràmetres el S.U.P. A3, "Residencial Blanes", que s'ajustarà, quant a l'índex d'edificabilitat sobre parcel·la neta, a les condicions de l'art. 152 per a la clau 4a (intensitat 1), és a dir. 0'60 m². sostre/m². sòl.

Art. 190.- Condicions de l'edificació.

Per a cada subzona es fixen les següents :

Condicions	Subzona d'Int. 1 (Clau 12a)	Subzona d'Int. 2 (Clau 12b)
Parcel·la mínima	400	2.000 excepte les confrontants amb zona marítima, que seran de : 3.000 m ² .
Façana mínima	14	30
Ocupació màxima	30 %	15 %
Alçada màxima de l'edifici en tots els punts del terreny.	6'50 m.	6'50 m.

Núm. màxim de plantes.	PB + 1 P.P.	PB + 1 P.P.
Usos	habitatge unifamiliar	habitatge unifamiliar
Separació mínima a vial.	3 m.	3 m.
Separació a altres límits.	3 m.	5 m.
Sostre màxim d'edificació agrupada.	1.200 m ² s.	1.800 m ² s.
Pendents màxims en coberta	30 %	30 %

- S'admet l'ocupació de fins a un 5 % de la parcel·la amb edificis auxiliars que en cap cas hauran de superar l'alçada de 3'00 m.

- S'admet soterrani que, en tot cas, haurà d'ocupar, com a màxim, la projecció de la Planta Baixa.

CAPÍTOL QUART. SECTORS DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL.

(Clau 13)

Art. 191.- Definició.

Comprèn els terrenys en sòl urbanitzable destinats a establiments i instal·lacions per a l'ús d'indústria i l'emmagatzematge de matèries o productes utilitzats en el procés industrial.

El Pla estableix límits al tamany de les parcel·les industrials, per a aconseguir la plena integració d'indústries mitjanes i grans amb aquelles petites, complementàries o auxiliars, però impedit que amb fins abusius, es pretengui efectuar parcel·lacions de petit tamany que, encareixi la necessària reserva de sòls per a les indústries mitjanes i grans. Per això, es distingeixen dins d'aquesta zona dos graus :

GRAU I :

Indústria mitjana i gran, de parcel·lació mínima de 2.500 metres quadrats de sòl, per establiment industrial.

GRAU II :

Petita indústria, tallers i artesanat industrial, magatzems, de parcel·la mínima de 600 metres quadrats de sòl per establiment industrial.

La proporció màxima destinada a indústries de Grau II en els Plans Parciais, serà d'una quarta part de la superfície de sòl privat de cada zona de desenvolupament industrial.

Art. 192.- Edificabilitat.

El volum edificable brut serà de tres metres cúbics per metre quadrat de sòl ($3 \text{ m}^3/\text{m}^2$.)

Art. 193.- Estàndards Urbanístics per a sistemes complementaris.

1.- Els estàndards urbanístics es fixen d'acord amb les següents xifres :

a) Sòl públic	<u>40 %</u>
Vials	20 %
Estacionament públic	5 %
Espais verds complementaris	10 %
Dotacions	5%

No obstant això, quan el Pla Parcial justifiqui la perfecta accessibilitat interior i connexions del sector amb una vialitat que no arribi al 20 %, s'admetrà que el sobrant es destini a reserva per estacionament públic, de manera que disminueixi proporcionalment la part destinada a aquesta finalitat, incrementant-se la part de sòl privat, fins a un màxim del 5%.

b) Sòl privat 60 %

2.- Les vies d'accés tindran una amplada mínima de vint metres (20 m.). Les vies internes tindran una amplada mínima de 15 m.

Hauran de preveure's eixamplaments o xamfrans en els encreuaments de les vies.

3.- En les vores de la unitat de zona haurà de preveure's una franja de protecció d'amplada mínima de quinze metres (15 m.) amb arbrat i jardineria per a separar-la dels sòls de distinta qualificació o dels vials exteriors circumdants. Aquesta franja podrà computar a efectes de la reserva de sòl per a espais verds complementaris.

Art. 194.- Tipus d'ordenació.

GRAU I.- Edificació aïllada.

GRAU II .- S'admet l'edificació aïllada i l'edificació entre mitgeres, d'acord amb el que disposa l'article 195, 4 d'aquesta Normativa.

Art. 195.- Condicions de l'edificació.

1.- El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la no podrà superar el seixanta per cent (60%) de la total superfície d'aquesta, en els sectors de Grau I, i el setanta-cinc per cent (75 %) en els Graus II.

2.- El volum edificable net no superarà :

4 m³/m² als sectors de Grau I.

6 m³/m² als sectors de Grau II.

3.- L'alçada reguladora màxima s'estableix en quinze metres (15 m.), exceptuant-se d'aquesta, les xemeneies, antenes, aparells especials (ponts i maquinària de càrregues, ponts grua, instal·lacions de transport i conducció, torres de secat i de fraccionament, dipòsits de gravetat i similars), connexos amb la funció de l'establiment i que no representin increment de l'edificabilitat permesa.

4.- Separació dels límits de parcel·la.

4.1.- Els cossos d'edificació i les estructures de les instal·lacions industrials, hauran de construir-se a unes distàncies mínimes de quatre metres (4 m.) dels límits laterals de parcel·la, sis metres (6 m.) del fons d'aquesta i dotze metres (12 m.) del front de la parcel·la a la via pública, per als sectors de Grau I. Referent als sectors de Grau II, serà suficient separar-se sis metres del front de la parcel·la i, en el seu cas, 1'5 m. del fons, en planta pis.

4.2.- Les expressades distàncies de 12'00 i 6'00 metres podran reduir-se fins a 7'00 i 3'00 metres també respectivament, quan la parcel·la tingui el seu front en les franges de protecció a què es fa referència en l'article d'Estàndards d'aquest Capítol.

4.3.- Contràriament, per evitar molèsties, garantir la salubritat de la zona i la seguretat de les persones i béns, podrà exigir-se, segons el tipus d'activitat dels establiments, un increment de les separacions entre edificis industrials, i entre aquests i les zones de diferent qualificació confrontants.

5.- Les superfícies no edificables en cada parcel·la solament podran destinar-se a zones verdes, estacionament, vials interiors.

6.- Les superfícies no edificables en cada parcel·la destinades a l'estacionament de vehicles podran cobrir-se amb elements de protecció provisionals no tancats per cap costat.

7.- L'alçada màxima de les tanques opaques serà d'un metre i mig (1'50 m.), i la de les no opaques, de tres metres vint centímetres (3'20 m.)

8.- En els sectors de Grau I s'admeten edificis annexos amb una superfície màxima de cent cinquanta metres quadrats (150 m²) de projecció de planta baixa i una alçada màxima de sis metres i mig (6'50 m.).

En els sectors de Grau I s'admeten edificis annexos amb una superfície màxima de cent cinquanta metres quadrats (150 m²) de projecció de planta baixa i una alçada màxima de sis metres i mig (6'50 m.)

En els sectors de Grau II es prohibeixen en la seva totalitat aquests annexos, excepte petites garites i quioscs per a funcions de porteries i vigilància. En aquest cas, cada una no podrà superar els deu metres quadrats (10 m²) i els tres metres (3 m.) d'alçada.

9.- La façana i profunditats mínimes de parcel·les s'estableixen en trenta-sis metres (36 m.) i cinquanta metres (50 m.) respectivament, per a les parcel·les situades en sectors qualificats de Grau I; i s'estableixen en divuit metres (18 m.) i vint-i-quatre metres (24 m.), respectivament, per a les de Grau II.

CAPÍTOL CINQUÈ. SECTORS DE DESENVOLUPAMENT D'USOS TERCIARIS.

(Clau 14)

Art. 196.- Definició.

Comprèn sòls urbanitzables programats adscrits a usos intensius de comerç i serveis.

Art. 197.- Estàndards de sistemes complementaris.

El Pla Parcial que necessàriament ha d'ordenar aquest sector amb caràcter previ a la seva urbanització i edificació haurà de reservar espais per als sistemes complementaris d'acord amb els següents estàndards mínims aplicats a l'àrea de referència :

- Vials i estacionament públic : 25 %.
- Espais lliures per a jardins i instal·lacions esportives públiques : 10%.
- Dotacions : 5 %.

Art. 198.- Edificabilitat.

L'índex d'edificabilitat brut o zonal es fixa en 0'45 m² de sostre per m² de sòl.

Art. 199.- Tipus d'ordenació.

El tipus d'edificació serà el d'edificació aïllada.

Art. 200.- Condicions d'edificació i ús.

1.- L'alçada màxima es fixa en 15 metres. PB + 4 PP

- 2.- L'ocupació màxima de la parcel·la no podrà excedir del 60 %.
- 3.- La separació a límits de la parcel·la serà de 3 m. a vial i 5 m. als restants llindars.
- 4.- Es permeten els següents usos :
- a) Hotelers.
 - b) Comercial concentrat.
 - c) Magatzems.
 - d) Esportiu.
 - e) Recreatiu.
 - f) Soci-cultural.
 - g) Estacions de servei i garatge.

També es permeten els següents usos especials : les estacions d'autobusos, serveis públics, parcs de maquinària i anàlogues.

*Exclusiu per l'àmbit del sector S.U.P. A-1 (P.P. Costa Brava), els usos s'amplien de la següent manera:

- h) gasolineres
- i) habitatges relacionats amb vigilància i manteniment
- j) industrials de 1^a-2^a- 3^a categoria, i situacions A, B, C, D
- k) oficines

* Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Blanes en l'àmbit del sector S.U.P. A-1 (P.P. Costa Brava) entre Ctra. Gi-682 i riera de Blanes, aprovat definitivament per la CUG en data 18 de desembre de 2001

TÍTOL SISÈ.

REGULACIÓ DEL SOL

URBANITZABLE NO PROGRAMAT

TÍTOL SISÈ. REGULACIÓ DEL SOL URBANITZABLE NO PROGRAMAT.

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 201.- Definició.

Aquest Pla General qualifica de sòl urbanitzable no programat aquells terrenys aptes per a la urbanització, la posada en marxa dels quals no es considera en el Programa d'Actuació.

Art. 202.- Desenvolupament del Pla.

1.- El desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable no programat s'efectuarà mitjançant :

- a) Programa d'Actuació urbanística amb les determinacions previstes en aquest capítol i les generals de la Llei del Sòl.
- b) Pla Parcial.
- c) Projecte d'urbanització.
- d) Programa d'edificació, quan es tracti de promocions privades.

2.- Les iniciatives d'actuació en aquest tipus de sòl poden ser públiques o privades. En aquest darrer cas s'hauran de seleccionar les propostes presentades mitjançant un concurs.

Art. 203.- Respecte de condicions ambientals.

1.- En la redacció dels Programes d'Actuació urbanística, hauran de tenir-se en compte, a més de les determinacions específiques per al sòl urbanitzable no programat que es contenen en aquest Pla i que han d'integrar-se en el seu cas en les corresponents Bases de concurs, les determinacions generals sobre sistemes i protecció de la naturalesa i dels béns culturals previstos en aquest Pla i en els altres documents que el desenvolupen.

2.- Les actuacions en sòl urbanitzable no programat hauran de respectar al màxim les condicions naturals del territori sense que puguin aprovar-se programes d'actuació urbanística que objectivament es juxtaposin amb actuacions que poguessin realitzar-se a l'empara de legislacions especials, o que suposin la transformació o desaparició dels elements naturals de la comarca. S'haurà de regular, doncs, en funció d'aquests valors l'alçada màxima, quan no hagi estat fixada per aquest Pla.

Art. 204.- Contingut de les Bases.

Les Bases del concurs o concursos per a la selecció de les iniciatives de desenvolupament del sòl urbanitzable no programat hauran de respectar les corresponents determinacions d'aquest capítol. Malgrat això podran apartar-se'n amb l'exclusiva finalitat d'excloure altres usos, disminuir l'aprofitament urbanístic privat, augmentar les reserves de sòl per a sistemes, els increments dels quals hauran també de ser cedits gratuïtament pels promotors o propietaris, i redistribuir els espais per a sistemes, sempre que es mantinguin o augmentin els espais destinats a parcs i jardins i instal·lacions esportives públiques.

Art. 205.- Imputació de Sistemes Generals.

1.- En les bases del concurs per al desenvolupament de sòl residencial amb edificació de promoció privada, se determinarà la imputació dels Sistemes Generals de parcs i/o dotacions que el P.A.U. haurà d'absorbir, de manera que el coeficient d'aprofitament mitjà de l'esmentat P.A.U. sigui com a màxim el corresponent al del segon quadrienni del sòl urbanitzable programat, definit en el present P.G.M.O.

2.- El càlcul del C.A.M. s'efectuarà amb els mateixos índexs i paràmetres fixats en el present Pla per al càlcul en el sòl urbanitzable programat.

Art. 206.- Infraestructures exteriors.

Així mateix, en les Bases hauran de concentrar-se els elements d'infraestructura exterior que ha de realitzar el promotor dels Programes d'Actuació Urbanística, que en els supòsits que específicament es considerin com a tal en aquest Pla, aquests tindran la

condició de mínims. Aquests elements hauran d'assegurar la connexió de la trama viària del sòl urbà.

Art. 207.- Compromisos i garanties.

1.- En les Bases hauran d'establir-se els compromisos i garanties suficients per a assegurar el compliment de les obligacions imposades als propietaris per la Llei del Sòl i per aquest pla i, concretament, les regulades en l'art. 146, especialment els apartats tercer i quart, del Text Refós de la Llei del Sòl. Amb les adaptacions que calgui hauran d'incloure's com a mínim les garanties establertes per als P.P. en aquestes Normes.

2.- Les Bases podran preveure que la cessió del percentatge d'aprofitament del sector, a càrrec dels propietaris, materialitzada en terreny, incrementi els sòls destinats a sistemes complementaris, de cessió obligatòria i gratuïta, de jardins urbans i instal·lacions esportives públiques o s'imputi a sistemes generals de la mateixa condició.

Art. 208.- Règim urbanístic transitori.

Mentre no s'aprovin els corresponents Programes d'Actuació Urbanística, i els successius Plans Parcial i projectes d'urbanització, els terrenys qualificats com de sòl urbanitzable no programat, estaran subjectes a limitacions regulades en l'art. 85 del Text refós de la Llei del Sòl i al regim d'aquestes Normes del sòl no urbanitzable.

Art. 209.- Classificació.

El sòl urbanitzable no programat comprèn els següents sectors :

- Sector de desenvolupament residencial opcional. (Clau 16).
- Sector de desenvolupament industrial opcional. (Clau 17).
- Sector de desenvolupament especial turístic. (Clau 18).

CAPÍTOL SEGON.- SECTORS DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL OPCIONAL. (Clau 16).

Art. 210.- Definició.

- 1.- Comprèn els sòls urbanitzables de desenvolupament opcional que queden definits per un ús predominantment d'habitatge.
- 2.- El tamany mínim de cada programa d'actuació es fixa en 5 Has.

Art. 211.- Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació és el de volumetria específica.

Art. 212.- Edificabilitat.

- 1.- L'índex d'edificabilitat brut màxim es fixa en 0'4 m² sostre per m² sòl, per a ús d'habitatge, més 0'10 m² sostre per m² sòl d'edificabilitat complementària per a altres usos.
- 2.- No obstant això, aquesta edificabilitat resultarà limitada en tot cas pel nombre màxim de 40 habitatges per Ha. de l'àrea de referència.

Art. 213.- Altres condicions dels programes d'actuació urbanística.

Els programes d'Actuació Urbanística, a més a més, de les determinacions contingudes en aquest Pla, i específicament en aquest capítol, hauran de:

- 1.- Establir, com a mínim, els següents estàndards per a sistemes complementaris :

- Vials i estacionaments públics : 25 %.
- Espais lliures per a jardins i instal·lacions esportives públiques : 20 %. Amb una concentració mínima del 60 %, localitzada a zona de màxima accessibilitat i amb pendent natural del terreny inferior al 10 %.
- Dotacions culturals i educacionals : 5 %.
- Altres dotacions : 5 %.

Els sòls destinats a sistemes complementaris hauran de ser cedits gratuïtament pel promotor i propietari a l'entitat gestora del Pla.

- 2.- Destinar, com a màxim, el 45 % de la superfície de l'àrea de referència a sòl edificable privat.
- 3.- No es consideraran edificables els terrenys amb pendent natural superior al 20 %.

Art. 214.- Condicions d'ús.

- 1.- Es defineix com a ús predominant el d'habitatge plurifamiliar i unifamiliar agrupat.
- 2.- Es consideraran incompatibles els usos següents :
 - a) Industrial, excepte en la 1a. i 2a. categoria.
 - b) Residencial mòbil.

CAPÍTOL TERCER.- SECTORS DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL OPCIONAL. (Clau 17).

Art. 215.- Definició.

- 1.- Comprèn els sòls urbanitzables de desenvolupament opcional que queden definits per un ús predominantment d'implantació industrial.
- 2.- El tamany mínim de cada programa d'actuació es fixa en 10 Has.

Art. 216.- Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada.

Art. 217.- Edificabilitat.

El volum edificable brut serà de tres metres cúbics per metre quadrat de sòl ($3 \text{ m}^3/\text{m}^2$).

Art. 218.- Condicions del Programa d'Actuació Urbanística.

El Programa d'Actuació Urbanística establirà com a mínim els següents estàndards per a sistemes complementaris :

- Vials i estacionaments : 20 %.
- Espais lliures per a jardins i instal·lacions esportives : 15 %.

Amb una concentració mínima del 80 %, localitzada en zona de màxima accessibilitat.

- Altres dotacions : 5 %.

Art. 219.- Condicions d'ús.

- 1.- Es defineix com a ús predominant el d'indústria.
- 2.- Se consideraran incompatibles els usos següents :
 - a) Habitatge.
 - b) Hotel·ler.
 - c) Residencial mòbil.
 - d) Comercial.
 - e) Oficines, excepte les dels propis establiments.
 - f) Sanitari, excepte els dispensaris.

CAPÍTOL QUART.- SECTORS DE DESENVOLUPAMENT ESPECIAL TURÍSTIC. (Clau 18).

Art. 220.- Definició.

- 1.- Comprèn els sòls urbanitzables que queden destinats a una actuació opcional en el camp turístic a fi de promoure un ús d'alta qualitat al servei del turisme i l'oci.
- 2.- El tamany mínim de cada programa d'actuació es fixa en 5 Has.

Art. 221.- Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació correspon al de volumetria específica.

Art. 222.- Edificabilitat.

L'índex d'edificabilitat màxim brut es fixa en 0'30 m² de sostre per m² de sòl.

Art. 223.- Condicions del Programa d'Actuació Urbanística.

El Programa d'Actuació Urbanística establirà com a mínim els següents estàndards per a sistemes complementaris :

- Vials i estacionaments : 25 %.
- Espais lliures per a jardins i instal·lacions esportives : 20 %, amb concentració mínima del 60 %.
- Altres dotacions : 5 %.

Art. 224.- Condicions d'ús.

1.- Es defineixen com a usos predominants totes les modalitats residencials relacionades amb el turisme i el recreatiu.

2.- Es consideraran incompatibles els usos següents :

- a) Magatzems.
- b) Comercial concentrada.
- c) Oficines.
- d) Industrial.

TÍTOL SETÈ.

REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

TÍTOL SETÈ. REGULACIÓ DEL SOL NO URBANITZABLE.

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 225.- Actuacions en aquest tipus de sòl.

Aquest tipus de sòl es regularà pels articles 85 i 86 de la Llei del Sòl i s'haurà d'adjuntar a totes les sol·licituds de llicència un informe previ de la "Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca" de la Generalitat de Catalunya.

Art. 226.- Definició i finalitats.

El sòl no urbanitzable comprèn els sectors del territori delimitat per aquest Pla General Municipal d'Ordenació com àrees en les quals no es permetin els processos d'urbanització de caràcter urbà configurant-se com a les seves funcions essencials la continuïtat de les característiques naturals, actuals, especialment les seves condicions agràries i el paper d'entorn obert que enquadra els sòls en què es produeix la dinàmica urbana.

En concret, aquest Pla assenyala com a finalitats de la regulació del sòl no urbanitzable les següents :

- a) Preservar l'explotació agrària, especialment en els sòls susceptibles de millors rendiments.
- b) Protecció dels elements naturals més destacats o que defineixen l'aspecte global del territori preservant els seus valors ecològics i paisatgístics.
- c) Preveure els processos patològics d'urbanització.
- d) Acomodar ordenadament els diversos usos o activitats que puguin permetre's en cada tipus de sòl no urbanitzable.

e) Regular els sistemes i elements d'ús general relacionats amb l'explotació agrària, i establir les determinacions que calguin per a facilitar a la població rural el gaudiment dels serveis col·lectius a un nivell idèntic al previst per a la població urbana.

f) Establir criteris sobre característiques i localització adequada de les instal·lacions i usos d'interès públic i social, de manera que no influeixin negativament en l'equilibri dels diversos sectors de sòl no urbanitzable.

Art. 227.- Desenvolupament del Pla General.

Les determinacions contingudes en aquest Pla, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades a través de Plans Especials que podran contemplar els següents objectius :

a.- La protecció d'hortes, conreus i espais forestals.

b.- La millora del medi rural.

c.- La protecció del paisatge i dels béns naturals i culturals.

d.- La protecció i adequació de les vies rurals i camins de conreus.

Els Plans Especials no podran alterar les determinacions del Pla General. No obstant això, podran reduir l'aprofitament previst, restringir els usos permesos i augmentar la superfície establerta com a mínima de finques en la regulació de cada tipus de sòl i respecte dels diferents usos.

Els Plans Especials de qualsevol tipus que persegueixin objectius diversos dels anunciats anteriorment i incideixin en el territori qualificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest Pla i podran, en el seu cas, desenvolupar alguna de les seves previsions.

Art. 228.- Parcel·lació i segregacions.

1.- En sòl no urbanitzable no es podran realitzar parcel·lacions urbanístiques.

2.- Queden prohibides les divisions o segregacions de terrenys que incorreixin en qualsevol de les següents situacions :

a.- Donar origen a superfícies inferiors a les previstes en aquest Pla per a les diferents zones o, en els documents urbanístics que el desenvolupin o en les establertes per la legislació corresponent com a activitats agràries. D'acord amb el que estableix el Decret 169/83 de 12 d'abril de la Generalitat de Catalunya, en el terme municipal de Blanes es considera com a Unitat Mínima de Conreu i, per tant, no s'admeten segregacions o divisions que generin parcel·les inferiors, les següents: - En zona de secà : 4'5 Has.; En zona de regadiu : 1'25 Has. Es tindran en compte les altres limitacions i condicions requerits pel referit Decret d'Unitats Mínimes de Conreu.

b.- Si suposen més d'un fraccionament, encara que sigui successiu en el temps, que originin finques de superfícies inferiors al doble de les dimensions mínimes assenyalades en la lletra anterior.

c.- No tinguin accés directe a la xarxa de vies rurals i camins de conreu.

La condició establerta en la lletra b) podrà ser excepcionalment mitjançant Plans Especials que desenvolupin el Pla General, amb les finalitats indicades en l'art. 226.

3.- Als efectes d'aplicació del que disposa l'epígraf anterior, s'estableix el següent :

a.- Es consideren incorporats a la documentació d'aquest Pla els corresponents plànols cadastrals i de vies rurals o camins de conreu existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla.

b.- Es preceptiva la sol·licitud de llicència municipal per a la realització de divisions o segregacions.

c.- D'acord amb el que preveu l'article 221 de la Llei del Sòl, el Municipi instarà la inscripció en el Registre de la Propietat de les llicències assenyalades en el número anterior. La corresponent resolució haurà de resoldre la sol·licitud i assenyalar el règim a què queda subjecte la finca matriu i les segregades, d'acord amb el que preveu la lletra b) del número u (1) d'aquest article.

Art. 229.- Usos incompatibles.

Són usos incompatibles com a norma general en la totalitat el sòl no urbanitzable, els que s'apartin de la legislació agrària.

Art. 230.- Usos agrícoles.

1.- En l'ús de l'habitatge s'estableix una categoria especial d'habitatge rural definida funcionalment per la seva relació amb l'explotació agrària i estructuralment per la seva connexió amb l'edificació auxiliar destinada a usos agrícoles.

2.- En l'ús agrícola s'estableixen les següents categories :

- Granges.
- Magatzems agrícoles.
- Vivers i hivernacles.
- Graners.
- Coberts, exclusivament destinats a guardar els estris i eines de cultivar la terra, de superfície màxima de 6 m², i una planta, de màxim 3 m. d'alçada, que podran permetre's en totes les zones, prèvia sol·licitud de llicència municipal acompanyada de croquis plànol detallat i acotat de la situació de la finca, en relació a elements del territori fàcilment identificables.

Art. 231.- Instal·lacions d'utilitat pública.

1.- Amb excepció de l'ús d'habitatge, dels usos agrícoles i de les instal·lacions d'obres públiques, les altres activitats i construccions solament poden autoritzar-se si reuneixen les característiques d'instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagin d'emplaçar-se en medi rural. En tot cas, hauran d'estar adscrites als usos permesos que s'estableixen en la regulació de cada tipus de sòl no urbanitzable.

2.- Per a l'autorització, en els sectors en què no es permet, dels usos d'abastament, magatzems i hotelers excepte en la modalitat de bars i restaurants, serà necessari que existeixi promoció i propietat pública.

3.- En qualsevol cas, hauran d'acomplir-se inexcusablement les prescripcions sobre prevenció de la formació de nuclis urbans, i condicions d'edificació establertes en la regulació de cada tipus de sòl no urbanitzable.

4.- En la tramitació de les autoritzacions de l'ús extractiu, a més del que es preveu en el número següent, hauran de complir-se els requisits establerts respecte d'aquest ús en el capítol tercer del títol novè, i renovar-se les autoritzacions anualment.

5.- En la tramitació de les corresponents autoritzacions haurà d'observar-se el següent:

a) Haurà de seguir-se el procediment previst en l'article 43.3 de la Llei del Sol i 44.2 del R.G.U.

b) En l'expedient s'haurà de justificar-se la l'existència de declaració d'utilitat pública o interès social. En cas d'efectuar-se aquesta declaració, el propi municipi haurà de tramitar de forma independent i amb la previsió de l'específic tràmit d'informació pública. Així mateix, haurà de demostrar-se expressament la necessitat d'emplaçament en el medi rural.

c) S'haurà de justificar de forma explícita en la Memòria del projecte la inexistència de riscos per les zones confrontants en ordre a l'equilibri ecològic o respecte de valors paisatgístics.

Art. 232.- Instal·lacions d'obres públiques.

1.- En compliment del previst en l'article de la Llei del Sòl es permeten les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei d'obres públiques. Hauran d'observar-se les prescripcions sobre edificabilitat i condicions d'edificació previstes per cada tipus de sòl no urbanitzable.

2.- Malgrat tot, en règim d'autorització provisional, s'estableixen les següents excepcions, que no podran aplicar-se si s'afecta greument l'equilibri ecològic o a els valors paisatgístics o ambientals de l'àrea afectada o circumdant:

a) No existeix limitació de volum màxim.

b) La intensitat màxima d'edificació es fixa en $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

c) L'autorització provisional haurà de renovar-se cada dos anys justificant-se la continuïtat de les obres relacionades amb la construcció i instal·lació. No podran concedir-se més de tres renovacions.

d) En l'expedient d'autorització s'hauran d'esmentar les raons que assegurin la no pertorbació dels valors naturals abans esmentats.

Art. 233.- Vivendes no rurals.

A més de les prescripcions establertes en la regulació de les condicions de l'ordenació de cada tipus de sòl no urbanitzable, la construcció de vivendes no rurals estarà subjecte a les condicions següents:

1.- Autorització d'acord amb el procediment previst en l'article 43.3 de la Llei del Sòl i 44.2 R.G.U.

2.- A fi d'aconseguir una perfecta integració de les construccions en l'entorn i el paisatge, els materials d'acabats, cobertes, incloent-hi coronaments, tipus de xemeneies, volades, etc., s'hauran de respectar les característiques de la zona en qüestió. A tal efecte, s'estableixen les següents pautes constructives:

a) S'utilitzarà en els acabaments de façana qualsevol material que les característiques cromàtiques i de textura no produeixin efectes discordants en l'entorn natural i del paisatge.

b) S'evitaran: les cobertes amb pendents superiors a un 30% i, en aquestes, els acabaments de pissarra o qualsevol altre tipus de material que no sigui la teula ceràmica, sense cap tipus de colorejat o pintat

c) S'evitaran els dipòsits d'aigua vistos, o altres sortints amb material de coberta diferents als de la pròpia coberta. Qualsevol solució adoptada fora d'aquestes pautes, comporta la necessitat de justificar en una memòria la incidència dels materials utilitzats en l'entorn en què s'insertin, incloent-hi estudis gràfics i cromàtics de la vivenda que es projecta i el seu entorn.

3.- A fi que l'adequació de la finca al nou ús a què es destina no introdueixi elements estranys i contradictoris en l'entorn en què s'emplaça, s'estableixen les següents mesures:

a) Es prohibeixen els tancaments de tanques amb materials d'obra, d'altura superior a 0'50 m., a excepció dels confrontants amb vies de circulació ràpida i amb les línies de ferrocarrils.

b) En la zona on existeixi arbrat, les edificacions es realitzaran de forma que en subsisteixi la major part possible per la qual cosa en els plànols i la memòria del projecte s'especificarà la situació d'arbrat i les mesures preses per la seva protecció. En la plantació d'arbres es prohibeixen les espècies que no pertanyin a les comunitats arbòries existents en la zona.

c) Es prohibeix la pavimentació del sòl no edificat superior a 1/4 del total de la superfície construïda. A efectes d'aquesta norma, quedaran comptabilitzades com a zona pavimentada tot tipus de porxos.

d) La instal·lació de tancs o dipòsits no haurà de ser visible des de qualsevol punt exterior de la finca en qüestió.

Art. 234.- Condicions de procediment.

1.- El Municipi instarà la inscripció com a indivisible de les finques afectes a l'edificació per la qual es concedeix llicència o autorització, condicionant-se la seva eficàcia a l'acreditació d'aquest assentament registral.

2.- En el procediment d'atorgament de les autoritzacions es donarà audiència als propietaris confrontants. A tal efecte, els projectes hauran d'estar acompanyats d'una relació d'aquests.

3.- Així mateix s'hauran d'aportar certificacions registrals dels assentaments referents a la finca respecte la qual se sol·licita l'autorització o llicència, així com, en el seu cas, de la finca matriu.

4.- En tot cas, l'atorgament de qualsevol llicència i autorització està supeditat al compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, en especial evacuació d'aigües residuals i tècnic-constructives dictades per les diverses administracions competents.

A tal efecte, juntament amb a la documentació del projecte tècnic exigida en caràcter general per realitzar l'edificació i sol·licitar la llicència, haurà d'aportar-se:

a) Documents detallats explicatius de la localització, amb plànols acotats, de l'edifici projectat, en relació a sèquies o ramals de rec més pròxims, si existeixen.

b) Plànols i memòries explicatives de la captació i portada d'aigua, especificant: el punt de captació, canalització, detalls constructius i materials empleats per assegurar la impermeabilització i filtratges necessaris. S'especificarà, a més, l'ús al què es destina, aportant el certificat sanitari oficial corresponent acreditatiu de la seva potabilitat.

c) Especificació del sistema elegit per depuració, tractament i destinació de les aigües residuals, tenint en compte la prohibició de construcció de pous negres, mines filtrants, etc., així com l'abocament d'aigües fecals sense depuracions prèvies. Per això s'aportaran els plànols i memòries explicatives amb especificació del punt de destinació i canalització, així com els detalls constructius i materials empleats en l'obra, especialment els que hauran d'assegurar la impermeabilitat i depuració dels abocaments.

d) En el cas concret de vaqueries, granges porcines, agrícoles, així com les activitats de cunicultura, subjectes al Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, nocives i Perilloses de 30 de novembre de 1961, haurà de seguir-se amb caràcter, prèvia l'obtenció de la corresponent llicència municipal d'edificació, la tramitació de l'expedient previst en els articles 29 i següents de l'esmentat reglament. En tot cas, es tindrà en compte el R.D. de 20-2-79 sobre Epizoòties. S'especificarà concretament cadascuna de les solucions adoptades responant a cadascun dels articles a què fa referència el reglament, i especialment la necessitat d'obrir un període d'informació pública amb notificació als veïns immediats durant el tràmit de sol·licitud de llicències. Haurà d'especificar-se, mitjançant plànol detallat, la situació de la fosa de purines i dipòsit de cadàvers, la seva localització respecte a tots els restants edificis en una àrea de 100 m. de radi, amb l'especificació de l'ús de cadascun d'ells, la seva localització respecte de tots els canals, sèquies i ramals de reg a una distància inferior de 150 m. o, en el seu defecte, el més a prop d'ells. Haurà d'especificar-se, mitjançant plànol detallat, la solució constructiva per al dipòsit de purines i fosa de cadàvers per assegurar la seva impermeabilització i, així mateix, el procés previst per la transformació de les deixalles produïdes, el temps d'estada als dipòsits, el tractament, si n'hi hagués i la destinació final.

Els agricultors-ramaders podran utilitzar la matèria orgànica i purines de les seves granges per a la fertilització de les seves terres de cultiu, obligant-se, una vegada escampat aquest adob, a enterrar-lo immediatament mitjançant un llaurat.

Queda prohibit l'abocament de l'esmentada matèria orgànica en el bosc, canals, sèquies, cursos d'aigua, etc.

Art. 235.- Limitació a la formació de "Nuclis de població".

1.- A efectes del que disposa l'article 85.1.2 de la Llei del Sòl i en l'article 36 apart. b del Reglament de Planejament, s'entendrà com a Nucli de Població l'existència de més de quatre vivendes no rurals en una àrea homogènia de 10 hectàrees obtinguda per l'agrupació de finques confrontants i que llurs titulars no es trobin censats com a agricultors o ramaders a tots els efectes.

2.- En la sol·licitud de nova llicència d'obres en sòl no urbanitzable i urbanitzable programat, els Serveis Tècnics Municipals s'asseguraran de la impossibilitat de formació de nuclis de població en les condicions definides en el paràgraf anterior i la consignació fefaentment en el seu Informe Tècnic preceptiu.

Art. 236.- Classificació del sòl no urbanitzable.

1.- Als efectes de l'establiment de les concretes condicions que defineixen l'ordenació, s'estableixen els següents tipus de sòl no urbanitzable:

- Zona agrícola d'especial protecció (clau 20).
- Zona agrícola permanent (clau 21).
- Zona lliure permanent (Clau 22).
- Zona forestal (Clau 23).
- Zona de protecció natural, paisatgística i cultural (Clau 24).
- Zona de servitud i protecció (Clau 25)
- Zona d'assentament turístic-temporal (Clau 26).

2.- En ordre a la intervenció de les activitats o construccions en sòl no urbanitzable hauran d'observar-se tant les prescripcions establertes en aquest capítol per les diferents

classes d'iniciatives, com les determinacions que respecte als diferents tipus de sòl no urbanitzable s'estableixen en els capítols següents.

CAPÍTOL SEGON ZONA AGRÍCOLA D'ESPECIAL PROTECCIÓ.- (Clau 20).

Art. 237.- Definició.

Comprèn el sòl no urbanitzable, que haurà de ser objecte de la màxima protecció a fi d'assegurar la continuïtat dels seus valors agrícoles. Es correspon aproximadament amb les terres de regadiu.

Art. 238.- Usos.

En les zones de sòl agrícola d'especial protecció s'admeten els següents usos:

- a) Agrícola, en les modalitats de: Instal·lacions dedicades a la protecció i climatització de les plantacions (hivernacles), magatzems d'eines i estris agrícoles.
- b) Vivenda rural: Es prohibeixen expressament tots els usos no agrícoles i l'edificació de vivendes no rurals en aquesta zona.

Art. 239.- Parcel·lacions i segregacions.

A efectes del que estableix l'article 228, la superfície de finca mínima que es pot originar per divisions i segregacions de finques en sòl agrícola és la fixada per dit article, de 4'5 ha. per a secà i 1'5 ha. per a regadiu. En cap cas no s'admetran processos de parcel·lació en sòl agrícola, encara ni que es respectin les superfícies mínimes.

Art. 240.- Habitatge rural.

Les condicions d'edificació per l'habitatge rural són:

- a) A efectes d'edificació, la finca mínima admesa per aquests usos és la que es fixa als articles 228 i 239, sempre que es destini a residència permanent del professional pagès i que s'acrediti fefaentment la destinació a explotació agrària intensiva de la finca per part del propietari i el caràcter de professional pagès d'aquest amb tres anys d'antelació com a mínim a la sol·licitud de la llicència. La concessió de la llicència

quedarà condicionada a la prèvia inscripció registral de la indivisibilitat i esgotament de l'edificabilitat de la finca.

b) Les sol·licituds de llicència es trametan a la C.U.G., de conformitat amb l'art. 43.3 de la Llei del sòl, previ informe de l'Ajuntament.

c) L'edificació se situarà obligatòriament dintre d'una franja situada entre els 7'00 m. i els 21'00 m. de distància de l'eix de qualsevol camí que doni front a la finca. En el cas de situar l'edificació a límit de veí, caldrà la seva autorització per a la tramitació i la inscripció de les servituds corresponents per a l'obtenció de llicència.

d) L'expedient contindrà, a més de les dades projectuals necessàries, informació sobre:

- Índex d'edificabilitat sobre la finca.
- Ocupació en percentatge sobre la finca.
- Alçada i núm. de plantes.
- Distàncies a límits.
- Justificant, si escau, de les opcions adoptades.

e) Amb la finalitat d'aconseguir una perfecta integració de les construccions amb l'entorn i el paisatge, els materials d'acabat, cobertes, tipus de xemeneies, etc. hauran de respectar les característiques de la zona.

Art. 241.- Instal·lacions agrícoles.

1.- Les condicions d'edificació de l'ús agrícola en la modalitat d'instal·lacions destinades a la protecció i climatització de les plantacions són les següents:

a) Es faran construccions aïllades, amb materials translúcids amb el mínim d'elements estructurals necessaris.

b) El volum a cobrir serà el convenient per la finalitat que es pretén, sense que es pugui donar cabuda a altres usos. El volum necessari es justificarà en la memòria del projecte de sol·licitud de llicència.

c) L'altura màxima de la instal·lació es fixa en cinc metres (5 m.).

2.- Les condicions d'edificació de l'ús agrícola en la modalitat de magatzem d'eines i estris agrícoles són les següents:

a) Finca mínima: sense límit.

b) Ocupació màxima: 1% de la finca.

c) Altura màxima del carener: 5 m.

d) Sostre màxim edificat per unitat d'edificació: 100 m.

3.- Les condicions d'edificació del cas agrícola en la modalitat de granges són les següents:

a) Es prohibeix la instal·lació de noves granges en aquesta zona regulant-se solament la possibilitat d'ampliacions de les ja existents en el moment d'aprovació d'aquestes Normes.

b) L'índex total d'edificabilitat neta sobre la finca serà de $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per als casos que quedin inclosos en l'anterior condició.

c) L'altura màxima de qualsevol dels elements de l'edificació serà d'11,60 metres.

En tot cas s'hauran de complir les condicions higiènic-sanitàries reglamentades, tant respecte als animals estabulats com en relació a l'evacuació de dexaïlles i aigües residuals.

Així mateix, sense perjudici de l'observació de les condicions establertes en aquest Pla, s'hauran de complir les determinacions establertes per l'Administració d'Agricultura, i s'aplicarà en cas de col·lisió, la més restrictiva.

4.- En tots els casos les edificacions corresponents als usos assenyalats en el present article s'hauran de separar un mínim de 5 metres de les partions de la finca. En cap cas els elements més alts de les edificacions podran projectar ombres sobre els camps veïns, d'acord amb una línia de projecció que formi 30 graus amb l'horitzontal.

Art. 242.- Protecció de vies rurals i camins d'horta i canals d'aigua.

1.- No podran elevar-se edificacions o instal·lacions, els murs exteriors de les quals estiguin situats a menys de 9 m. de l'eix de la via rural o camí d'horta. S'exceptuen de prohibició els barrats.

2.- Es prohibeixen els barrats de materials d'obra, d'altures superiors a 0'50 metres, a excepció dels límits de les vies de circulació ràpida o amb les línies del ferrocarril.

3.- S'estableix una zona de protecció dels canals d'aigua en la qual no es podran construir edificacions o instal·lacions. Aquesta zona queda definida per una línia a ambdós costats del canal (vora exterior de caixers, peu de terraplè o coronació de desmunt) de 10 metres.

No obstant això, es podran autoritzar en aquesta zona de protecció construccions de servei de la via d'aigua, sempre que no afectin a l'entorn ambiental ni als valors paisatgístics.

CAPÍTOL TERCER. ZONA AGRÍCOLA PERMANENT. (Clau 21)

Art. 243.- Definició.

Comprèn els sectors de sòl no urbanitzable amb predomini d'explotacions cerealístiques (terres de secà).

Art. 244.- Usos.

En les zones de sòl agrícola permanent s'admeten els següents usos.

- a) Agrícola en les modalitats de granja, magatzem d'eines i estris agrícoles, instal·lacions destinades a la protecció i climatització de les plantacions (hivernacles), sitges, coberts.
- b) Vivenda rural.
- c) Vivenda no rural.
- e) Sanitari-assistencial, públic-administratiu, educatiu, esportiu, soci-cultural, recreatiu i residencial especial.

Art. 245.- Segregacions i parcel·lacions.

A efectes del que estableix l'article la fracció mínima que es pot originar per parcel·lacions i segregacions en el sòl agrícola permanent, es fixa en 20.000 m² (2 Ha.), llevat que l'adquiridor posseeixi una finca confrontant i aquesta suposi un increment de la pròpia superfície.

Art. 246.- Instal·lacions agrícoles.

1.- Granges: s'estableixen les següents condicions d'edificació:

- a) Finca mínima de 20.000 m² (2 ha.)
- b) L'índex d'edificabilitat serà de 0'30 m³ per m², de sòl.
- c) Les edificacions per aquesta finalitat s'hauran de separar com a mínim 15 metres dels límits de parcel·la.
- d) L'altura màxima de qualsevol dels elements de les edificacions serà d'11'60 metres.

En tot cas s'hauran de complir les condicions higiènic-sanitàries reglamentades, tant respecte als animals estabulats com en relació a l'evacuació de deixalles i aigües residuals.

2.- Magatzems d'eines i estris agrícoles.

S'estableixen les següents condicions d'edificació.

- a) Finca mínima de 10.000 m² (1 ha.).
- b) El sostre màxim construït per unitat d'edificació serà de 2.000 m².
- c) Les edificacions hauran de separar-se com a mínim 5 metres dels límits de la finca.
- d) L'altura màxima de qualsevol dels elements de l'edificació serà de 7 metres (7m. carener).

3.- Sitges: S'estableixen les següents condicions d'edificació:

- a) Finca mínima de 10.000 m² (1 Ha).
- b) Ocupació màxima de la finca serà d'un 5%.
- c) La separació de les edificacions als límits de la finca serà de 10 metres.

4.- Habitatge: en les instal·lacions agrícoles de qualsevol tipus s'autoritzarà la construcció d'una vivenda per al vigilant encarregat de l'explotació.

Art. 248.- Habitatges rurals.

Les condicions d'edificació per a l'ús de habitates rurals seran:

- a) Finca mínima de 30.000 m² (3 Ha.).
- b) Coeficient d'edificabilitat de 0'01 m² de sostre per m² de sol sense que el volum total superi el m³ per cada 60 m² de superfície.
- c) Les edificacions podran ocupar com màxim el 0'6% de la superfície de la finca en projecció normal sobre el sòl, inclosos els soterranis en cas d'haver-n'hi.
- d) L'altura màxima de l'últim sostre serà de 7 metres.
- e) La separació mínima respecte a totes les vores de la finca serà de 15 metres.

Art. 249.- Habitatges no rurals.

1.- Els habitatges no rurals hauran de complir amb les prescripcions de l'article anterior per els habitatges rurals.

2.- Així, s'hauran de complir les condicions establertes expressament per les vivendes no rurals en l'article 233 de aquestes Normes.

CAPÍTOL QUART. LLIURE PERMANENT.- (Clau 22)

Art. 250.- Definició.

Comprenen els sòls no urbanitzables que no han de ser objectes d'una especial protecció en relació al seu ús i que en general corresponen a zones ermes o altament erosionades.

Art. 251.- Usos admesos i condicions d'edificació.

- 1.- Els sòls delimitats pel Pla podran ser ordenats en el procés de regeneració forestal utilitzant espècies pròpies del sector i adequades al tipus de sòl.
- 2.- S'admetrà la construcció de habitatges rurals amb les condicions fixades en l'article 240, sempre i quan el terreny en el qual s'assentin així com els seus accessos tinguin un pendent natural inferior al 20%.
- 3.- Podran construir-se edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social, que hagin d'emplaçar-se en medi rural, havent-se (en el seu cas) de procedir a la repoblació forestal de la finca o a arbitrar medis que continguin l'erosió del terreny.
- 4.- En cap cas no s'admetrà modificació del terreny mitjançant la construcció de murs o terraplens d'altura superior a 2.00 metres.

CAPÍTOL CINQUÈ.- ZONA FORESTAL (Clau 23).

Art. 252.- Definició.

Comprèn els sòls ocupats per masses d'arbres que, per constituir un element bàsic en la caracterització de l'ambient i el paisatge, el Pla disposa la seva conservació.

Art. 253.- Règim Urbanístic.

1.- L'Ajuntament podrà preveure en els seus programes, partides anuals destinades a l'adquisició progressiva dels terrenys forestals amb la destinació a Parc Públic.

Mentre els terrenys no passin a patrimoni públic, els propietaris se faran càrrec del seu profit i explotació d'acord amb les disposicions de l'Administració d'Agricultura.

2.- Sense perjudici de l'obligació de sol·licitar altres autoritzacions, serà preceptiva per qualsevol activitat la corresponent llicència municipal. En la sol·licitud s'hauran de justificar expressament la idoneïtat de l'activitat respecte als valors protegits. En la llicència municipal s'hauran de fer constar les mesures que hauran d'adoptar-se per a assegurar en tot moment la preservació total d'aquests sectors.

3.- Es prohibeixen les tals d'arbres que no responguin a plans d'explotació forestal pertinentment autoritzats pel Ministeri d'Agricultura, i han d'assegurar en tot cas, per raons d'interès públic urbanístic, la permanència de les masses forestals.

4.- En processos de repoblació i regeneració de les masses forestals, es prohibeix la utilització d'espècies estranyes al respectiu sector. Tota intervenció relacionada amb l'obertura de vies forestals està subjecta a informe previ i tramitació de llicència de l'Ajuntament i de l'òrgan competent de l'Administració d'Agricultura.

Art. 254.- Usos.

1.- Solament s'autoritzaran les activitats i instal·lacions relacionades amb el valor que es protegeix.

- 2.- S'admetran, malgrat tot, les edificacions de habitatge no rural que compleixin amb tots els preceptes que estableix l'article següent d'aquestes normes.
- 3.- Queda expressament prohibit l'ús extractiu i els moviments de terres i les anivellacions.

Art. 255.- Habitatges no rurals.

Es permet la construcció d'edificacions d'acord amb les següents condicions:

- 1.- La destinació de l'edificació haurà de ser la de habitatge unifamiliar.
- 2.- L'edificació haurà de respondre al tipus d'ordenació d'edificació aïllada.
- 3.- No existeixen perills de formació de nuclis de població.
- 4.- Als efectes de fixar l'anterior condició establint tots els criteris mínims, i a fi de regular els requisits de l'edificació s'assenyalen les següents determinacions.
 - a) La superfície mínima de la finca a efectes d'edificació haurà de ser de 30.000 m² (3 ha.)
 - b) Prèviament a la concessió de la Llicència Municipal d'edificació haurà de tramitar-se el vincle d'indivisibilitat de la part de la finca no cedida.
 - c) L'edificació haurà de respondre al tipus d'ordenació d'edificació aïllada.
 - d) L'índex d'edificabilitat a aplicar a la superfície no cedida serà de 0'03 m² de sostre per m² de superfície.
 - e) El volum màxim per unitat d'edificació es fixa en 1.500 m³.
 - f) La alçada màxima de l'edificació es fixa en 7 metres.

g) l'edificació haurà de separar-se dels límits de la parcel·la 15 metres com a mínim.

h) Solament permetrà una vivenda per cada finca resultant de les anteriors condicions de cessió.

i) Solament podran ocupar-se amb piscines i instal·lacions esportives a l'aire lliure o instal·lacions o activitats que suposin una transformació de les condicions naturals del terreny, en un 1% de la finca adscrita a l'habitatge.

5.- Així mateix, hauran de complir amb les condicions establertes expressament per la vivenda no rural en l'art. 233 d'aquestes Normes.

CAPÍTOL SISÈ ZONA DE PROTECCIÓ NATURAL, PAISATGÍSTICA I

CULTURAL. (Clau 24)

Art. 256.- Definició.

1.- Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals de caràcter destacat, hauran de ser objecte d'especial protecció, impedit les actuacions que puguin perjudicar els seus valors paisatgístics i naturals transformant les seves actuals condicions.

2.- A tal efecte, l'Ajuntament disposarà les mesures oportunes encaminades a una acció progressiva d'adaptació de les instal·lacions, edificis i altres elements existents en el moment d'aprovació del present Pla.

Art. 257.- Classificació.

El Pla estableix la següent classificació en àrees d'interès ecològic-paisatgístic.

1.- Àrees de protecció paisatgística (clau 24a)

Abasta els terrenys no urbanitzables en especial situació respecte de la ciutat i els seus accessos, en general no aprofitables per a usos agrícoles o residencials, que posseeixen marcat caràcter. El Pla els preserva quant a la privatització del paisatge, a fi de contribuir a una acció regeneradora de la vegetació, disposició rocosa i elements integrats a l'entorn natural. Així mateix es preveu, la futura utilització dels terrenys més accessibles i morfològicament aptes per a finalitats públiques.

2.- Cursos fluvials. (Clau 24b)

Comprèn els terrenys contigus a rius, rieres o torrents que es protegeixen de l'edificació i de tot tipus d'instal·lacions segons els fins generals expressats i per evitar processos contaminants.

S'hauran d'entendre compresos en aquests supòsits amb independència de l'existència o no d'expressió gràfica en els plànols, els terrenys fronterers en una amplada mínima de 20 metres, als torrents existents en el moment de l'aprovació d'aquest Pla. La distància esmentada haurà d'amidar-se a partir del llit del torrent, en el seu punt central.

3.- Verd privat protegit (Clau 24c)

Comprèn els sòls no urbanitzables, ocupats per edificacions antigues aïllades i els seus entorns, que mereixen conservar-se pel valor i caràcter de les construccions i dels seus jardins i arbrats pròxims. La seva preservació és fonamental per a la permanència de la configuració peculiar del paisatge.

Art. 258.- Condicions de l'edificació.

En aquestes àrees es prohibeix la construcció de tot tipus d'edificacions, la tala d'arbrat i la modificació del tipus, d'ordenació de la jardineria, i s'admeten solament obres de conservació, consolidació i millores que no desvirtuin les característiques del conjunt.

Art. 259.- Usos.

1.- Aquests sòls no poden ser edificats ni destinats a utilitzacions que impliquin una transformació, ni tan sols mínima de les condicions naturals actuals, però estan permeses les actuacions orientades a la seva conservació.

2.- Malgrat tot, en la zona de protecció paisatgística s'admetrà l'ús agrícola, limitant les edificacions a la categoria de coberts, mentre no es destini a fins públics mitjançant l'elaboració del corresponent Pla Especial.

3.- Aquestes zones són susceptibles de repoblació amb espècies vegetals autòctones, a fi de millorar el paisatge natural.

4.- No podran instal·lar-se cartells anunciadors que distorsionin la visió del paisatge i, en especial, els que les seves siluetes es projectin sobre la línia de l'horitzó.

5.- Es prohibeix expressament tot tipus d'edificacions i en cas d'instal·lacions d'utilitat pública, hauran de fondre's amb el paisatge de manera que l'impacte visual sigui el mínim, tant en visió pròxima com llunyana.

CAPÍTOL SETÈ. ZONA DE SERVITUD I PROTECCIÓ. (Clau 25)

Art. 260.- Definició.

Comprèn els sòls qualificats com a no urbanitzables amb la finalitat de protecció de la vialitat primària i dels "cauces" públics i dels espais afectats pel pas de línies elèctriques.

Art. 261.- Règim general.

Els sòls delimitats pel Pla podran ser destinats a utilitzacions agropecuàries i forestals sense que es permeti edificar llevat d'instal·lacions provisionals que no impliquin usos de vivenda, indústria, i altres usos declarats incompatibles amb el sòl no urbanitzable.

Art. 262.- Renovació d'autoritacions.

1.- Quan aquestes zones estiguin delimitades en raó de protecció de la vialitat primària, i a més siguin fronterers amb sectors de sòl urbanitzable programat podrà computar-se als efectes d'establir els corresponents aprofitaments urbanístics privats l'edificabilitat corresponent a la porció de parcel·la inclosa en aquesta zona. A tal efecte solament, se senyala un índex d'edificabilitat bruta de 0'1 m³ per m².

2.- L'aplicació d'aquesta regla implica la impossibilitat no sols d'aixecar edificacions, sinó també d'establir instal·lacions provisionals en aquests sòls.

CAPÍTOL VUITÈ.- ZONA D'ASSENTAMENT TURÍSTIC TEMPORAL (Clau 26).

Art. 263.- Definició.

Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques i usos existents en l'actualitat, permeten l'ús residencial mòbil, amb característica d'elevada qualitat ambiental.

Art. 264.- Condicions d'ús i qualificació.

- 1.- Són usos incompatibles tots els que no es relacionen amb l'ús residencial mòbil, que és l'únic admès.

- 2.- Les úniques edificacions que podran construir-se són les corresponents al servei de l'ús admès amb una altura màxima de Planta Baixa i 1 Planta Pis i ocupació no superior al 5% de l'àrea total.

- 3.- Es mantindrà íntegre l'arbrat existent, substituint-se en tot cas per altres plantes de la mateixa espècie. No es permetrà la tala.

- 4.- No es permetrà la instal·lació de residències mòbils que representin una ocupació ininterrompuda superior a 5 mesos.

TÍTOL VUITÈ

DISPOSICIONS COMUNS ALS TIPUS D'ORDENACIÓ.

TÍTOL VUITÈ DISPOSICIONS COMUNES ALS TIPUS D'ORDENACIÓ.

CAPÍTOL PRIMER.- PARÀMETRES COMUNS A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ.

Art. 265.- Parcel·la.

1.- S'entén per parcel·la tota fracció de la superfície del sòl urbà edificable i delimitada amb el fi de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació, conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció, servir de referència a la intensitat d'edificació i al número d'habitatges i assegurar la unitat mínima d'edificació.

2.- a) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, i es pot donar el cas que una d'aquelles compregui algunes d'aquestes o viceversa.

b) Quan en aquestes Normes o en els Plans Parcialis o Especials, s'establís una parcel·la mínima o unes dimensions mínimes en alguns dels seus límits, serà obligatori per a poder edificar, complir aquest mínim de superfície o longitud. Les parcel·les mínimes seran indivisibles, d'acord amb el que preveu el paràgraf I, art. 94 del Text Refós de la Llei del Sòl.

c) Conformement amb el que estipula el paràgraf 2e l'article 95 del Text Refós de la Llei del Sòl, la qualitat d'indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

3.- Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar, haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització i superfície estipulades en aquestes Normes i especialment en l'art. 82 de la Llei del Sòl i l'Art. 40 del Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 266.- Planta baixa.

1.- a) En el tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial, s'entendrà per "planta baixa" totes aquelles en què el paviment se situï 0'60 m. per damunt, o per sota de la rasant del vial (fig. 1). En els casos en què, a causa del pendent, més d'una 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 zona d'eixampla (clau 2), i sols en el cas de que l'ús de la planta baixa sigui d'habitatges, es permetrà situar aquesta fins a una cota + 90 cm. respecte la rasant del vial exterior.

En aquest cas, no s'admetran altells, i el paviment de la planta baixa, d'habitatge no podrà situar-se per sota de la rasant del vial o, en el seu cas, per sota del nivell del terreny exterior

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 aquestes Normes.

2.- L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà, segons els tipus d'ordenació, la que es defineixi en les Normes corresponents a cada zona.

En zona d'eixampla (Clau 2) es permetrà rebaixar l'alçada lliure mínima de la planta baixa fins el que permet el decret d'habitabilitat objectiva, en el cas exclusiu d'ús d'habitatge.

3.- No es permetrà, en cap cas, el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons el sistema de semisoterrani i entresol.

4.- S'admeten altells a planta baixa en les següents condicions:

a) Se separaran un mínim de tres (3.00) metres de totes les façanes.

b) L'alçada lliure mínima per sota serà de 2'50 metres i per sobre de 2'00 m. Si la part superior es destina a dipòsit de materials, no caldrà que s'acompleixi aquesta darrera condició (figura 2).

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

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

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

f) En el cas d'implantació d'establiments turístics de categoria igual o superior a hotels de quatre estrelles, la distribució i localització de la superfície dels sostres de la planta altell (no computable com a sostre edificable), ho serà en funció dels requeriments de l'establiment, sense ser obligatòria la seva disposició pel que fa a separacions mínimes a façanes, si bé es respectarà el nombre màxim de plantes admeses en el sector.

Per a el càlcul del sostre edificable de la planta altell, s'operarà de la següent manera: el sostre edificable de cada finca, resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat d'1,67 m²s/m²s per la superfície d'aquesta, es dividirà pels set nivells màxims aplicables a la zona. Al quadrat resultant de la superfície d'un dels nivells, se l'inscriurà el quadrat que resulti de retirar-se 3 mts. de cada un dels seus costats. La superfície d'aquest nou quadrat, serà la superfície màxima a afegir (en concepte d'altell) a l'edificabilitat inicialment obtinguda.

L'edificació que s'autoritzi a l'empara de les regles excepcionals establertes per als hotels de quatre estrelles o superiors en aquest article, no podrà ser destinada a cap altre ús diferent del d'hotel de quatre estrelles o superior que estigui admès a la zona, mentre no ajusti els seus paràmetres edificatoris a les normes generals fixades per a les construccions i usos en què es pretengui transformar l'immoble.

Art. 267.- Planta soterrani.

1.- a) En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial, s'entendrà per "planta soterrani" tota la planta situada per sota de la planta definida com a planta baixa, tingui o no obertures per causa de desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

b) En els altres tipus d'ordenació serà planta soterrani tota la planta o part de la planta que es trobi totalment o parcialment enterrada, el sostre de la qual es trobi a menys d'1 m. per damunt del nivell del terreny exterior. La part de planta semienterrada, el sostre del qual sobresurti més de l'esmentada altura tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa. (fig.3).

2.- En els soterranis no es permetrà l'ús per a habitatges. La resta de soterranis per sota del primer no podran destinar-se a activitats que no siguin: d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques de l'edifici i altres com cambres cuirassades i similars.

Aquesta restricció podrà atenuar-se si s'acrediten mesures de seguretat contra incendis.

3.- L'altura lliure mínima de la planta sotterrani serà de 2'20 m.

Art. 268.- Planta pis.

1.- S'entendrà per "Planta pis" tota planta d'edificació per sobre de la planta baixa.

2.- L'alçada lliure mínima de les plantes pis es fixa en cada "zona".

3.- Planta àtic: S'entendrà per planta àtic, l'última planta pis edificable (en les zones en què es permeti). Quan existeixi té el seu front de façana separat tres metres de la línia de façana.

Art. 269.- Alçada mínima lliure entre plantes.

L'alçada mínima lliure entre plantes és la distància entre el paviment i el sostre.

Art. 270.- Elements tècnics de les instal·lacions.

S'englobaran sota el terme "elements tècnics de les instal·lacions" els següents conceptes: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració, conductes de ventilació o de fums, claraboies i acabats de murs, antenes de telecomunicacions, ràdio i televisió, 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. D'entre aquests elements, tots aquells que constitueixin un volum tancat o semitancat hauran de quedar inclosos dintre del gàlib definit per diedres a 45 graus amb la resta situada a l'alçada superior de l'últim forjat de les façanes de l'edifici.

El volum d'aquests elements, les dimensions dels quals van en funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà mitjançant una

composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència Municipal d'edificació. Igualment es tindran en compte les mesures protectores necessàries per evitar molèsties.

Els dipòsits d'aigua es tancaran, i no podran sobrepassar l'alçada de 1'50 m. per sobre de l'últim forjat, ni una superfície superior a 2 m² per vivenda, i hauran de retirar-se com a mínim 1'50 m. de les línies de façana.

Art. 271.- Cossos sortints.

1.- Són els cossos habitables i ocupables tancats o semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de la alineació de l'espai lliure interior de l'illa de cases o de l'alineació de l'edificació. Es defineixen com a semitancats aquells cossos volats que tinguin tancats totalment algun dels seus contorns laterals mitjançant tancaments indesmuntables i opacs. Entre els tancats s'inclouen els miradors, les tribunes i altres similars. Entre els semitancats, les galeries, les baranes i altres similars, i entre els oberts, els balcons i les terrasses.

No es podran tancar totalment o parcialment cossos sortints posteriorment a la seva construcció.

2.- La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat neta o de la intensitat d'edificació i de la superfície útil i edificada. En els cossos sortints semitancats sols deixarà de computar, a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable, la part que resultés oberta per tots els seus costats a partir d'un plànol paral·lel a la línia de façana. Els cossos sortints oberts no computaran a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable, però sí, en canvi, pel que fa a ocupació màxima en planta baixa i a separacions dels límits de parcel·la en les edificacions aïllades.

3.- S'entén per "pla límit de vol" el pla normal de la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol se situa a un metre de la mitgera. S'admet l'acabament a 45graus de la mitgera, punt d'encontre del cos volant amb la façana.

4.- Condicions específiques segons tipus d'ordenació.

I.- Tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial:

En les zones a les quals correspon aquest tipus d'ordenació, llevat la del Nucli Antic que tenen normativa especial, regiran les següents prescripcions:

4.I.1.- El vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt d'aquesta, no podrà excedir de la dècima part de l'ample del vial. Si per aplicació d'aquesta regla resultés un vol superior a 1'20 m. s'aplicarà aquesta mesura com a màxim vol. Si l'edificació dona front a vies o trams de vies de diferent amplada, per cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via a la qual recaigui, amb un vol màxim de 1'20 m. El cos volant no sobresortirà en cap cas de l'amplada de la vorera, ni es situarà a alçades inferiors a 3'20 metres des de la rasant de la vorera.

4.I.2.- El vol màxim dels cossos sortints oberts, en l'espai lliure interior de l'illa de cases, no podrà excedir d'una vintena part del diàmetre de la circumferència inscribible en l'espai lliure interior de l'illa de cases, amb un vol màxim en tot cas d'1'50 m. En l'espai interior de l'illa de cases no es permetran cossos sortints tancats o semitancats que sobrepassin la profunditat edificable.

4.I.3.- Els cossos sortints oberts podran ocupar en la seva totalitat la longitud de façana. Els tancats i els semitancats no podran ocupar més d'un terç de la superfície de vol permesa en cada planta. En un o altre cas, els cossos vénen limitats en la seva distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral de vol.

II.- Tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

4.II.1.- En aquests tipus d'ordenació, el vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. Als percentatges d'ocupació màxima i a les separacions dels llindars de parcel·la, es tindran els cossos sortints tancats, semitancats i obert, quan es tracti de zones unifamiliars (claus 4a i 4b). Quan es tracti de zones plurifamiliars (claus 3a, 3a1 i 3a2), els cossos sortints tancats, semitancats i oberts es consideraran als efectes de separacions dels llindars de la parcel·la.

III.- Tipus d'ordenació volumètrica específica:

4.III.1.-Els cossos sortints, tancats o semitancats o oberts, es limitaran a un vol màxim d'un dècim de la distància entre alineacions d'edificació.

4.III.2.- S'aplicarà en aquest tipus d'ordenació el que s'estableix per el tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial en el apartat 3.

Art. 272.- Elements sortints.

1.- Són els elements constructius no habitables ni ocupables i de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana o de la línia de profunditat màxima edificable o de l'alineació d'edificació. Es consideren com a tal els sòcols, pilars, volades, gàrgoles, marquesines, para-sols i altres elements similars justificables per la seva exigència constructiva funcional o ornamental. No s'inclouen en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, tal com empostissats, persianes, rètols, anuncis i similars.

2.- El vol dels elements sortints tindrà iguals limitacions que les dels cossos sortints, si bé en tots els tipus d'ordenació s'admetrà:

a) En planta baixa, sempre que: 1r. donguin davant d'un carrer de més de 6 m. d'ampla; 2n. no sobrepassin més de la cinquantesena part de l'ample del vial, sense excedir mai de la desena part de l'ample de la vorera ni de 0'30 metres, quan afectin a menys de la cinquena part de la longitud de la façana. Si ocupen més del cinquè de la façana, solament podran sobresortir 15 centímetres. En el Nucli Antic es permetrà la construcció de miradors en planta baixa a semblança dels ja existents, sempre i quan quedi justificada llur inclusió en una composició estètica.

b) Sempre que se situïn de forma que cap dels seus punts es trobi per sobre de la rasant de la vorera, i el seu vol no sobrepassi 0'60 m. com un límit màxim de la longitud d'1'50 metres quan siguin opacs i de 3 metres quan siguin translúcids.

c) Les volades podran volar fins a un màxim de 0'45 metres en els carrers de menys de 20 metres i fins a 0'90 metres en els carrers de 20 metres o més.

Art. 273.- Patis de llums.

1.- Els dormitoris i estances interiors a les vivendes, s'hauran de ventilar i captar llum mitjançant patis de llums. Les altres dependències i peces auxiliars interiors poden fer-ho mitjançant pous de ventilació, i s'admetrà ventilació, forçada sols en aquelles peces autoritzades en les ordenances d'higiene de l'Edificació. En l'ús comercial i d'oficines, les estances i els locals de treball podran efectuar la seva ventilació mitjançant pous de ventilació.

2.- a) S'entendrà per pati de llums l'espai no edificable situat dintre del volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i ventilació de les dependències de l'edifici o a crear en l'interior espais lliures privats amb jardineria.

b) Les dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels patis de llums interiors aniran en funció de l'alçada del pati. Les dimensions dels patis de llums seran de tal manera que permetin inscriure en l'interior un cercle de diàmetre igual a una sisena part de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de tres metres i una superfície mínima fixada en la següent taula:

Alçada del pati	Superfície mínima	
(núm. plantes pis)	(S)	(m2)
1	9	
2	9	
3	9	
4	9	
5	9	
6	9	
7	12	
més de 7	15	

Aquestes dimensions estan d'acord amb les fixades per Fiscalia de l'Habitatge.

c) El pati de llums exterior o mixt és el que està obert en alguna o algunes de les seves cares a l'espai lliure o vial. Aquest patis no hauran de complir, quant a dimensions, les superfícies mínimes fixades per als interiors, però qualsevol cas hauran de guardar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscribible que s'ha establert per a ells. Les parets dels patis exteriors es consideraran façanes a tots els efectes.

d) El pati de llums serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dos o més finques contigües. Serà indispensable que dita mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat. Les Normes dels patis mancomunats seran les mateixes que regeixen els interiors.

3.-

a) En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial els patis de llums no comptaran en superfície ni en volum a efectes del còmput de la superfície o volum de sostre edificable.

b) Les llums mínimes entre murs del pati no podran reduir-se amb safareigs ni cossos sortints de cap gènere.

c) L'altura del pati s'amidarà, en número de plantes des de la més baixa que contingui habitatges servits pel pati fins a la més elevada, que l'envolti totalment o parcialment.

El paviment del pati estarà com màxim, a un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

d) Els patis de llums podran cobrir-se amb claraboies sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe entre les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima igual a la del pati.

Art. 274.- Pou de ventilació.

1.- El pou de ventilació és el volum no edificat destinat a la ventilació d'escales i dependències que no siguin dormitoris ni estances i dels locals de treball destinats a usos d'oficines i també a usos comercials. Els pous de ventilació podran ser mancomunats, en la forma indicada per als patis de llums.

2.- Les dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels pous de ventilació vindran donades en funció a l'alçada del pati.

Les dimensions dels patis seran tals que permetin inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a una setena part de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m.) i amb una superfície mínima fixada en la taula següent:

	(Núm. de plantes pis)	Superfície
Alçada del pou	mínima (S)	
	1	5
	2	5
	3	5
	4	7
	5	7
	6	7
	7	7
més de	7	7

Aquestes dimensions estan d'acord amb les fixades per la Fiscalia de l'Habitatge.

- 3.-
- a) En tots els tipus d'ordenació, els volums de pous de ventilació interiors no constaran a efectes del còmput de la superfície o volum de sostre edificable i de l'ocupació màxima de la parcel·la.
 - b) No es permetrà reduir les llums mínimes interiors amb cossos sortints de cap gènere.
 - c) L'alçada del pou s'amidarà en número de plantes des de la més baixa que contingui habitatges servits pel pou fins a la més elevada, que l'envolti totalment o parcialment. El paviment del pou estarà, com a màxim un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
 - d) Els pous podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense tancament de cap classe, entre la part superior de les parets del pou de ventilació amb un mínim del 20% de la superfície del pou.

Art. 275.- Ventilació i il·luminació d'escapes en zones de Nucli Antic i Eixampla i allotjades en edificis de fins a un màxim de 4 plantes.

La ventilació podrà efectuar-se mitjançant conductes de ventilació forçada de 400 cm² en cada planta.

La il·luminació podrà ser zenital mitjançant claraboia que tingui una superfície en planta que sigui com a mínim 2/3 de la superfície de la caixa d'escala. En aquest cas, el buit central quedarà lliure en tota la seva alçada amb una llum recta mínima de 0'60 metres.

Art. 276.- Xemeneies de ventilació.

L'ús d'aquests conductes de ventilació forçada, es permetran per la ventilació exclusiva de banys i lavabos.

Art. 277.- Desguassos d'aigües pluvials.

No es permet abocar l'aigua pluvial recollida per les cobertes o terrats a la xarxa general de clavegueram, i s'haurà de conduir al baixant empotrat fins a desembocar sobre la rigola, quan l'alçada de la vorada així ho permeti. En els altres casos haurà d'abocar-se sobre la vorera.

CAPÍTOL SEGON.- PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL.

Art. 278.- Alineació d'edificació a vial (línia de façana).

Es la línia que assenyala el límit, a partir del qual haurà d'elevant-se l'edificació en front de la via pública. En aquest tipus d'ordenació aquesta alineació coincideix amb la vialitat excepte en els casos de retranqueig permesos.

La línia de façana coincideix amb el tram de l'alineació de vialitat pertanyent a cada parcel·la.

Art. 279.- Façana mínima.

Es la distància mínima d'alineació de vial que pertany a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la donés front a dos vials contigus, formant cantonada o xamfrà, només caldrà que aquesta condició es compleixi en un qualsevol dels seus fronts.

Art. 280.- Ample vial.

1.- S'entendrà per ample vial una mesura lineal relacionada amb l'amplitud del vial que, per cada tram i costat de carrer, informarà l'alçada dels edificis i la dimensió dels vols dels cossos i elements sortints.

2.- a) Si les alineacions de vial estan constituïdes per rectes o corbes paral·leles tal que llur distància sigui constant en tot un tram i costat vial entre dos transversals es prendrà aquesta distància com a ample vial.

b) Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, retranqueigsos o qualsevol altre tipus d'irregularitat, es prendrà com a ample de vial per cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos transversals al mínim ample en el costat i tram considerats. (fig. 4).

Art. 281.- Alçada màxima i número de plantes.

1.- Els valors de l'alçada i el número de plantes varia segons la qualificació urbanística del sector. El número de plantes es regula en les normes de cada zona, atenent a l'ample del carrer i a la qualificació urbanística de la zona.

2.- L'alçada màxima s'amidarà verticalment en el pla exterior de façana, fins a la línia d'arrencada de la coberta pel seu pla superior o del pla del terrat o de cobert pla.

3.- La determinació del punt en què s'amidarà l'alçada serà diferent en a cadascun dels següents supòsits:

a) Edificis amb front a una sola via:

Si la rasant del carrer, presa en la línia de façana és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana a major cota i el seu centre és menor de 0'60 metres, l'alçada màxima es prendrà en el centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt. Si contràriament aquesta diferència de nivells és major de 0'60 metres, l'esmentada alçada es prendrà a partir d'un nivell situat a 0'60 metres per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota. (figura 5).

Quan l'aplicació d'aquesta regla faci que, en determinats punts de la façana, la rasant de la vorera se situï a més de 3'00 metres per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè no succeeixi. En cada un dels trams resultants, l'alçada reguladora s'amidarà d'acord amb els modes exposats que corresponguin, considerant a aquests efectes cada tram com a façana independent. (fig.6).

b) Edificis amb front a dues o més vies públiques formant cantonada o xamfrà.

L'alçada es determinarà com si es tractés de façanes independents, segons correspongui a cada vial i en compliment de les següents prescripcions:

- Si l'alçada de l'edificació fos la mateixa en cada front de vial, s'obtindrà d'acord amb el que disposa en el precedent apartat a), però s'operarà amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una de sola.

- 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. (fig.7).

Quan les alçades en tots dos fronts siguin desiguals i l'edificació contínua entre mitgeres, el llarg de l'edifici de major alçada es reduirà una distància mínima de 2'70 m. de la línia de mitgera, amb el fi de permetre l'obertura de finestres i exigir el seu tractament com a façana. A la resta de façana amb front al carrer de menor ampla s'aplicarà l'alçada corresponent a l'ample menor. (figu.8).

c) Edificis en solars amb front a dos o més vies que no formin ni cantonada ni xamfrà.

Els edificis en solars amb front a dos o més vies que no formin cantonada ni xamfrà l'edificació dels quals en cada front vingui separada de l'altra per l'espai lliure interior de la illa de cases, es regularan com si es tractés d'edificis independents.

d) Edificis en illes de cases que no disposin o disposin parcialment d'espai lliure interior.

Les condicions vindran definides en cada una de les zones. En edificis amb front a dos vials i sense pati interior d'illa de cases, l'alçada reguladora vindrà determinada per tot l'edifici i es considerarà la rasant del carrer d'inferior cota, llevat dels casos explicitats en els plànols.

e) Edificis amb front a places. Les dimensions de les places no influiran en la determinació de l'alçada de l'edificació amb front a elles, les quals es fixaran per la major de les alçades reguladores corresponents a les vies que formen plaça o aflueixin a ella. (fig. 9).

No es tindran en compte, a efectes de determinació de les alçades, aquells carrers, l'ample dels quals siguin major que la dimensió mínima de la plaça. Si es dones aquest cas, la dimensió mínima condicionarà l'alçada reguladora (fig. 10).

Les cruïlles de vies i els xamfrans no tindran la consideració de places.

f) Edificis amb front a parcs i equipaments.

En els casos en què l'alineació d'edificació no doni front a vial, però sí a sòls destinats a parcs, jardins, equipaments i/o dotacions, l'alçada serà la menor de les corresponents als dos fronts de la mateixa illa de cases contigus del que es tracti.

g) Edificis amb front a sòl destinat a altres sistemes.

En els casos en què l'edificació, a través de l'ample del vial, doni davant de sòl pertanyent a línies de ferrocarril, línies de transport d'energia, "cauces" públics o altres que ocasionin servitud de domini públic, l'alçada serà la que correspongui a un ample de vial doble del que pertanyi a la calçada a què l'edificació doni davant, sense que els majors amplexos per existència d'aquell sòl públic, ni d'altres vials en el front oposat, influeixin en el càlcul de l'alçada reguladora.

4.- Per sobre de l'alçada reguladora, només es permetran:

a) la coberta definitiva de l'edifici, de pendent no superior al 30%, l'arrencada de la qual es situï a la cara superior de l'últim forjat, (a l'alçada reguladora màxima o per sota d'ella), sense que pugui sobrepassar la volada màxima permesa d'aquest.

b) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'elevin directament sobre l'alçada reguladora màxima que no podrà excedir d'1 metre d'alçada.

c) Els elements de separació entre terrats situats directament sobre l'alçada màxima no podran tenir més de 1'80 metres d'alçada si són opacs, ni més de 2'50 metres d'alçada si són reixes o similars.

d) Els elements tècnics de les instal·lacions, situats dintre del diedre de 45° definit per la intersecció del pla vertical de l'alineació de l'edifici amb el pla horitzontal definit per l'últim forjat..

e) Els acabaments de façana exclusivament decoratius.

f) Les normes anteriors son vàlides també per a les façanes recaients a pati de mançana.

5.- Espai sota coberta.

- a) S'admet la utilització de l'espai sota coberta com a ampliació dels habitatges situats a les plantes inferiors. No s'admetrà ni es concedirà en cap cas llicència de primera ocupació si aquest espai pretén ser ocupat independentment de les vivendes situades en plantes inferiors del mateix edifici. Sempre que l'esmentat espai sigui habitable computarà dintre dels paràmetres d'edificabilitat assignats al sector.
- b) Les alçades lliures mínimes que deixi l'espai sota coberta seran:
 - per sota, 2,50 m.
 - per sobre, un promitg de 2,50 m. sense que en cap cas les alçades lliures siguin inferiors a 1,90 m.
- c) En tots els casos serà obligatòria la coberta prevista a l'anterior punt 4 a) a partir dels seus arrencaments, i fins a una alçada mínima de 0,90 m. sobre el forjat més alt (real o hipotètic).

6.- Per l'adequació de les noves edificacions a les construccions existents es podran admetre variacions màximes de 0'50 m. a l'alçada reguladora màxima sempre que es justifiqui una composició estètica i no sobrepassi l'alçada de l'edifici col.lindant més alt.

Art. 282.- Mitgeres:

1.- S'entén per mitgera la paret lateral de contigüitat entre dos edificacions o parcel·les que puguin utilitzar-se de forma compartida. S'eleva des dels fonaments a la coberta, fins i tot quan la seva continuïtat pugui quedar interrompuda per patis de llums i pous de ventilació, de caràcter mancomunat.

2.- **a)** Les mitgeres que resulten al descobert per diferent altura edificada, retranqueig, profunditat edificable o altre causa, hauran d'acabar-se amb materials de façana (com a mínim arrebossat i pintat), o retirar-se la distància necessària per a permetre l'aparició d'obertures.

b) Si les mitgeres que resultessin de l'edificació de dues parcel·les contigües no és normal a la línia de façana, sols podran edificar-se les parcel·les quan l'angle format per la mitgera amb la normal a la façana en el punt de la seva intersecció sigui inferior a 25 graus. En els altres casos hauran de regularitzar-se les parcel·les amb els criteris tècnics inspirats en aquest article.

Art. 283.- Illa de Cases.

Es denomina Illa de cases a la superfície de sòl delimitada per l'alineació de vialitat contigua.

Art. 284.- Profunditat edificable.

1.- S'entendrà per profunditat edificable la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la seva part posterior. La línia límit resultant serà paral·lela a la línia de façana a la via pública.

En els casos d'illes de cases irregulars i amb alineacions amb encontres aguts o de parcel·lació no ortogonal, la línia límit de la profunditat edificada podrà situar-se de forma no paral·lela a la línia de façana sempre que no resulti major superfície edificable en planta baixa. En aquests casos han de realitzar-se Estudis de Detall de cada illa de cases afectada.

2.- a) La profunditat edificable de cada parcel·la sols podrà ser sobrepassada, per damunt de la planta baixa, amb cossos sortints oberts i amb elements sortints, les dimensions dels quals es regulen per els paràmetres comuns.

b) Quan una parcel·la (situada dintre de la profunditat edificable) no donés front a vial, la part d'aquesta en que això succeeixi, no serà edificable, per damunt de la planta baixa, malgrat que per l'altra alineació de vialitat ho fos en la resta o altra porció de parcel·la.

Les separacions entre façanes en el pati interior d'illa s'han traçat mantenint el criteri de guardar relació amb l'alçada de l'edificació, per assegurar la insolació de les estances i vivendes, amb front al pati d'illa i es defineixen en les zones.

3.- Si resultava alguna edificació amb una profunditat edificable inferior a la permesa (12 m.), aquesta dimensió constitueix la profunditat mínima edificable, sempre que a la vegada, tal vegada permeti inscriure una circumferència de 8 m. de diàmetre entre façanes interiors.

Quan per raons de les dimensions de l'illa no sigui possible complir aquesta última condició, la profunditat edificable per aquelles parcel·les serà la que resulti de l'ocupació total de l'illa.

4.- La profunditat edificable no vindrà modificada per l'existència de passatges ni per inclusió en l'espai lliure interior d'illa, o en algunes de les parcel·les amb front a via pública del sòl públic destinat a jardí, parcs, dotacions, equipaments, sòls lliures privats protegits, o zones de diferent qualificació urbanística.

En aquest cas, el càlcul de la profunditat edificable es realitzarà igualment en la forma establerta per les Normes de cada zona, com si les esmentades parcel·les fossin edificables per a usos privats.

5.- Per a l'adequació de les noves edificacions a les construccions existents es podran admetre variacions màximes de fins a 1 metre respecte de la profunditat edificable màxima, sempre que no sobrepassi la profunditat edificada de qualsevol dels edificis confrontants i que s'alineï almenys amb un d'ells.

Art. 285.- Espai lliure interior d'illa.

1.- S'entén per espai lliure interior d'illa l'espai que, a resultes de l'aplicació de les profunditats edificables, engloba els patis interiors de les parcel·les. Els límits de l'espai lliure interior d'illa tindran la consideració d'alineacions.

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 regulació de les zones.

3.- El cos d'edificació en l'espai lliure interior d'illa, quan excepcionalment s'admeti per complir-se les condicions fixades en aquestes Normes, només es podrà estendre, amb

l'alçada que li correspongui per la rasant d'un vial fins a una profunditat igual a la meitat de la distància de la façana interior de la parcel·la a l'oposada de l'illa. (Fig. 11).

4.- Aquesta profunditat límit haurà de reduir-se en els casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa de forma que l'edificació en l'espai lliure no sobrepassi el pla reglat ideal, traçat a 45 graus des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'alçada de la planta baixa. (Fig. 12).

5.- En els casos en què la parcel·la ultrapassi la profunditat citada en l'anterior paràgraf 3) sense arribar a l'altre carrer, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se a major alçada de la que correspondria a un solar ideal amb front a l'alineació oposada i que tingués per longitud de façana el segment interceptat, aquest front, per dues perpendiculars des dels dos punts extrems de la intersecció de la parcel·la amb la línia equidistant d'ambdós fronts.

6.- Els angles aguts inferiors a 45 graus entre dues cares de l'espai lliure interior d'illa es truncaran de forma que no resulti una alineació inferior d'edificació inferior a sis metres (6 m.) (figura 13).

Art. 286.- Retranqueigs de l'edificació a l'alineació

de vialitat.

1.- A efectes de retranqueigs de l'edificació de l'alineació de vialitat es consideren els següents tipus:

- a) Retranqueig en tot el front d'alineació de l'illa
- b) Retranqueig parcial de la totalitat de les plantes de l'edifici.

2.- a) Es condició per a realitzar el tipus a) deretranqueig que es destini l'eixamplament del carrer per a espai vial o de vianants i que se cedeixi gratuïtament el sòl a l'Ajuntament.

L'ample de la nova via així formada servirà de conjunt per a obtenir la nova alçada màxima. La profunditat edificable serà la resultant de restar-li la dimensió del retranqueig realitzat.

El nou ample de vial serà irrellevant per determinar l'alçada en la resta de trams de carrer i en el front oposat a la retranquejada.

b) Quant a la segona modalitat, haurà de reunir els següents requisits:

- Que el retranqueig s'estengui almenys en una longitud de 20 m.

- Que s'iniciï a més de 4,00 m. de cada mitgera.

Aquesta modalitat no dóna lloc a la cessió de l'espai retranquejat, ni a augmentos d'alçada, ni a compensació de volums.

3.- A més a més de les regles anteriors, en matèria de retranqueig regeixen les següents:

a) En planta baixa es permeten façanes porticades formant porxos d'ús general, sempre que la llum de pas entre pilars i façana retranquejada, en tota l'extensió del retranqueig sigui com a mínim d'1'70 metres i l'alçada lliure mínima en els porxos sigui de 3 metres.

Art. 287.- Ordenació i compensació de volums.

Mitjançant estudis de detall, es podrà preveure en el marc de la regulació de cada zona una ordenació de volums edificables si es compleixen les següents condicions:

a) Que es refereixi a una illa completa o parcel·la mínima de 2.500 m².

b) Parcel·la o parcel·les que donin davant de dues vies de més de 30 m. formant xamfrà, cantonada o acord corb, delimitats per les alineacions vigents o resultants de la nova edificació o places de més de 2.000 m² i més de 40 m. d'ample.

c) Les parcel·les amb front a dos o més vies hauran de tenir una longitud de façana a cada front de via pública superior a 20 m., i en els casos de xamfrà o acord corb, hauran de tenir una longitud mínima de 14 m. des del punt de flexió o tangències fins a la mitgera corresponent, i el seu

desenvolupament total, sumat el de tots els fronts de via pública, no podrà ser inferior a 40 m. Per a les parcel·les amb front a places, la longitud mínima de façana serà de 30 metres.

d) L'espai lliure interior d'illa, existent o que resultés, haurà de permetre la inscripció d'una circumferència de més de 15 m. de radi. Quan, conjuntament amb l'Estudi de Detall s'elabora un projecte arquitectònic que compregui l'illa podrà prescindir-se d'aquesta condició.

e) Es mantindrà la intensitat d'edificació, determinada pels paràmetres fixats.

f) Manteniment de mitgeres, cossos sortints, elements sortints i alineacions de vialitat.

CAPÍTOL TERCER. PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 288.- Ocupació màxima de la parcel·la.

En les Normes de cada zona es fixaran els percentatges d'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints.

En terrenys en declivi es varia el percentatge d'ocupació d'acord amb el següent quadre:

fins al 30%	no varia
del 30 al 50%	disminueix 1/3
del 50 al 70%	disminueix 1/2
més del 70%	no es permet cap construcció.

Art. 289.- Alçada màxima i número de plantes.

L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de la planta baixa o de part de planta que tingui tal consideració i ve definida per cada una de les zones així com el número de plantes.

Tota construcció, incloent coberta i volums complementaris, quedarà compresa en el gàlib determinat per un plànol paral·lel al terreny original i distant a aquest en mesura vertical l'alçada màxima d'edificació determinada per cada sector incrementada en 1 metre. (fig. 14.)

En el cas d'implantació d'establiments turístics de categoria igual o superior a hotels de quatre estrelles, la regulació dels elements tècnics de les instal·lacions, així com d'altres cossos edificats annexes al ús del hotel (piscines, cobertes, solàriums, etc.) a situar en la

coberta de l'edifici, es regularan d'acord amb l'article 270.- Elements tècnics de les instal·lacions.

Aquests usos auxiliars seran de qualsevol tipus que es considerin complementaris i compatibles amb l'ús hoteler i sempre dependents i vinculats en el seu funcionament a aquest ús principal hoteler.

Aquests cossos per a usos annexos a l'ús de l'hotel que es proposin situar a la coberta de l'edifici computen els efectes d'edificabilitat i nombre de plantes, llevat que es tracti de piscines i/o solàriums, que en cas de cobrir-se haurà de fer-se amb coberta lleugera.

Es limita l'aplicació d'aquesta regulació a prohibir la superposició de més d'una planta ni que es superi una alçada superior als 4 mts.- respecte de l'últim forjat de l'edifici.

L'edificació que s'autoritzi a l'empara de les regles excepcionals establertes per als hotels de quatre estrelles o superiors en aquest article, no podrà ser destinada a cap altre ús diferent del d'hotel de quatre estrelles o superior que estigui admès a la zona, mentre no ajusti els seus paràmetres edificatoris a les normes generals fixades per a les construccions i usos en què es pretengui transformar l'immoble.

Art. 290.- Separacions mínimes als límits de parcel·la.

Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a: la façana de la via pública, al fons de la parcel·la, a llurs porcions laterals i entre edificacions dintre d'una mateixa parcel·la són les que figuren assenyalades per cada zona en aquestes Normes.

Aquestes separacions són distàncies mínimes a les quals pot situar-se l'edificació, inclosos llurs vols, i es defineixen per la menor distància fins a plans o superfícies reglades verticals, la directriu dels quals és el límit de cada parcel·la des dels punts de cada edificació, inclosos els cossos sortints.

La separació entre edificis d'una mateixa parcel·la, s'amidaran des de les arestes dels punts màxims de vol.

Art.- 291.- Construccions auxiliars.

S'entén per construccions auxiliars, les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, amb destinació a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestuari, quadres, safareigs, rebosts, hivernacles, quioscos, casetes de control i altres usos similars. El sostre edificable de construccions auxiliars computen als efectes de la intensitat d'edificació.

Llur alçada màxima serà de 3 metres, incloent volums complementaris.

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'aproximi a l'alineació del vial. Sempre que això succeeixi l'edificació no podrà sobresortir d'un pla situat a 2'50 metres de la rasant (figura 15).

En els terrenys amb pendent ascendent tan sols s'admetran garatges amb façana de carrer, o amb separació inferior a l'assenyalada com a separació de vial quan quedin completament empotrats en el massís de terres natural (fig. 16).

Art. 292.- Tancaments del solar i murs de contenció.

Les tanques que donguin a espais públics hauran de subjectar-se en la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests. Malgrat això, en determinats casos, es permetrà endarrerir-la o retranquejar-la en part, amb el fi de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb alineació del vial.

En aquests casos, l'espai intermig entre edificació i alineació haurà de mantenir-se ajardinat a càrrec del propietari de l'esmentat sòl.

Les tanques que puguin establir-se seran de material opac fins a una alçada de 40 cms. i la resta fins a 1'80 metres de matolls verds (Fig. 17).

Les plataformes d'anivellació en els primers tres (3'00) metres a comptar en perpendicular als llinars, no podran situar-se a més de 0'50 m. per damunt o per sota de la cota natural del llinar.

L'alçada dels murs de contenció no sobrepassarà la del terreny natural més 50 cms., però en cap cas serà superior als 2'5 metres.

Els murs de contenció construïts en l'interior de la parcel·la tindran també un màxim de 2'5 metres d'alçada. Els murs de rebliment, també a una alçada màxima de 2'5 metres, respectaran les mateixes distàncies a límits que l'edificació principal.

La distància mínima entre els murs és de 3 metres i un talús de 30 % de pendent. (Fig. 18).

Art. 293.- De les llicències.

A més a més de la documentació exigida per a la sol·licitud de llicències contemplades en el Títol I, Capítol VI, Articles 44 a 59, en els sectors d'edificació aïllada s'exigirà la següent documentació complementària:

- a) Perfils naturals del terreny.

- b) Seccions longitudinals i transversals de l'edificació fins als extrems de la parcel·la per determinar els problemes de veïnat en els límits.

- c) Disseny de tancaments incorporats al propi projecte. Incloure plànols de planta, alçat i seccions a escala 1:50.

- d) Plànol paisatgístic acompanyat de la necessària documentació escrita explicant el contingut cultural de la formalització arquitectònica.

- e) Especificació de la vegetació existent i proposta.

CAPÍTOL QUART. PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL TIPUS D'ORDENACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA.

Art. 294.- Paràmetres per a la distribució de l'edificabilitat neta.

La distribució de l'edificabilitat neta es determinarà mitjançant l'assignació, a cada parcel·la del sòl privat edificable, de la intensitat d'edificació corresponent.

Els paràmetres específics destinats a aquesta finalitat són:

- a) Forma i tamany de la parcel·la.
- b) Façana mínima de parcel·la.
- c) Ocupació màxima de parcel·la.

1.- L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

2.- Les plantes soterranis resultants de desmuntatges, anivellacions o excavacions podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la sense superar el trenta per cent (30%) de l'espai lliure per a usos privats.

La determinació d'aquests tres paràmetres haurà de precisar-se preceptivament en el Pla Parcial, Especial i/o Estudi de Detall, segons els casos, excepte en aquelles zones en què en el Pla es precisin les seves condicions de manera expressa.

Art. 295.- Paràmetres per a l'ordenació de la forma de l'edificació.

1.- La determinació de la forma de l'edificació es realitzarà en el Pla Parcial, Especial o Estudi de Detall, segons els casos, mitjançant l'adopció d'una de les següents modalitats:

a) Configuració unívoca: consisteix en la fixació de les alineacions d'edificació, cotes de referència de la planta baixa, alçades màximes i número de plantes.

b) Configuració flexible: consistent en la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.

2.- Alineacions d'edificació: són alineacions d'edificació les que precisa el Pla Parcial, Especial o Estudi de Detall, segons els casos que defineixen els límits de la planta baixa de l'edificació.

3.- Cota de referència de la planta baixa: comprendrà la determinació en els Plans Parcials, Especials o Estudi de Detall que es redactin sobre els següents aspectes:

- Regulació respecte dels moviments de terres que comportin la urbanització.

- Cotes de referència dels plans de anivellació i aterrament en què se sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran en els plànols de anivellacions i rasants, i en els d'ordenació de l'edificació.

- Les cotes de referència podran ser diverses per un mateix edifici i determinen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.

4.- Alçada màxima i número de plantes: L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota o cotes de referència de la Planta Baixa.

Tota construcció, inclosos coberta i volums complementaris, quedarà compresa en el gàlib determinat per un plànol paral·lel al terreny original i distant a aquest en mesura vertical de l'alçada màxima d'edificació determinada per cada sector.

L'alçada màxima i el número de plantes han de complir-se conjuntament i simultàniament. Per damunt de l'alçada màxima, només es permetran:

- La coberta definitiva de l'edifici de pendent inferior al 30%, l'arrencada del qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes situada a alçada no superior a la màxima i amb un vol que no superi el màxim admès de les volades.

Les golfes resultants seran habitables en les condicions fixades en l'article 281.5

- Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta centímetres (60 cm.).

- Les baranes amb una alçada màxima d'un metre (1 m.).

- Els elements tècnics de les instal·lacions.

- Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament ornamental, semàntic, simbòlic o decoratiu.

Es tindrà en compte en determinades zones la possibilitat d'establir la planta baixa lliure i oberta. En aquest cas no computarà a efectes d'edificabilitat en la part que es trobi totalment oberta. Els volums que interfereixen eventualment la continuïtat de l'espai obert, tal com caixes d'escala i d'ascensor, espais de consergeria i recepció, cambres de trastos o de protecció d'instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació, s'inclouran a efectes de càlcul de la superfície màxima de sostre edificable.

5.- Perímetre regulador: S'entén per perímetre regulador de l'edificació la figura poligonal tancada que, definida en el Pla Parcial o Especial segons els casos, determina en projecció horitzontal la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols de l'edifici s'hauran de comprendre dintre d'aquesta figura poligonal. L'ocupació de l'edificació en planta baixa no podrà ser superior al vuitanta per cent (80%) de la superfície continguda dintre de cada perímetre regulador.

6.- Perfil regulador: S'entén per perfil regulador el conjunt de limitacions destinades a determinar el màxim envoltent de volum dintre del qual podrà inscriures el total de l'edificació que correspon a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació.

Art. 296.- Paràmetres per la disposició relativa de

l'edificació.

1.- Als efectes de preservació de les condicions de privacitat dels habitatges o locals habitables, la distància mínima entre dos edificis pròxims serà funció de la major alçada de les edificacions corresponents d'acord amb la següent taula:

<u>Número de Plantes</u>	<u>Separació mínima</u>
Fins PB+2 PP	4 m.
PB+ 3 PP i PB+ 4PP	8 m.
PB+5 - PB+6	12 m.
PB+7 - PB+8	16 m.
> PB+8	20 m.

2.- A efectes de la il·luminació i insolació, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb l'alçada d'aquestes, serà tal que s'asseguri a tota planta i habitatge de l'edificació, com a mínim una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de gener de cada any.

3.- Per tal de limitar els efectes negatius que podrien eventualment originar-se sobre l'edificació existent o possible en sectors adjacents s'hauran de complir també amb respecte d'aquestes les separacions mínimes establertes en l'apartat anterior.

TÍTOL NOVÈ

NORMES ESPECIALS DE PROTECCIÓ

DELS BENS CULTURALS NATURALS

I DE L'ARQUITECTURA I DEL PAISATGE.

TÍTOL NOVÈ. NORMES ESPECIALS DE PROTECCIÓ DELS BENS CULTURALS I NATURALS.

Art. 297.- Catàleg.

L'Ajuntament desenvoluparà mitjançant el Catàleg esmentat en l'Art. 16 d'aquestes Normes les determinacions d'aquest Pla General, per la confecció definitiva del qual s'adjunta l'Annex 1 amb una relació provisional d'edificacions i elements d'interès històric-artístic i paisatgístic.

Art.- 298.- Determinacions transitòries.

1.- Els preceptes d'aquest capítol han de servir d'orientació per la formulació del document urbanístic a què es fa referència en l'article anterior, sense perjudici de la seva immediata efectivitat, completant les determinacions idònies adoptades especialment en el marc de la regulació dels sistemes del P.G.M.O. i de l'ordenació del sòl no urbanitzable.

2.- En tot cas, i sense perjudici del que es disposi expressament amb posterioritat, no podran realitzar-se obres que no siguin de restauració o conservació dels edificis a què es fa referència en l'Annex 1, sense que en cap cas puguin variar-se els elements estructurals ni modificar-se el volum, i es prohibeixen obres d'enderroc.

Art. 299.- Compatibilitat de les determinacions urbanístiques i de les derivades de la legislació específica.

1.- Les determinacions contingudes en aquest P.G.O.M. en ordre a la protecció dels béns culturals i naturals que estan fixades en funció de l'interès públic urbanístic.

2.- Independentment hauran de respectar-se les prescripcions en la legislació específica que ordena, en funció del peculiar interès públic contemplat, els diferents béns culturals i naturals.

Art.- 300.- Protecció de "cauces" públics.

1.- S'assenyala una línia d'edificació a tots dos costats dels "cauces" públics. La zona entre aquesta línia i la vora del "cauce" és inedificable.

2.- En l'ordre urbanístic el límit de no edificar en aquesta zona té el valor de retranqueig de l'edificació que necessàriament se situarà fora d'aquesta. Aquesta limitació, per tant, no imposa per si mateixa l'afectació i titularitat pública dels terrenys inclosos en la zona, que poden continuar com de domini privat. Si estan destinats a sistemes generals o locals, en execució d'aquest P.G.M.O. seran de titularitat pública.

3.- Quan aquestes zones de protecció urbanística dels "cauces" públics, estiguin al costat de sòls urbans o urbanitzables, podrà computar-se, als efectes d'establir els corresponents aprofitaments urbanístics privats, l'edificabilitat corresponent a la porció de parcel·la inclosa en aquesta zona. A aquests efectes solament s'assenyala com a coeficient d'edificabilitat 0,1 m³/m². S'exceptuen d'aquesta regla els terrenys destinats a sistemes generals.

4.- En el supòsit del riu, la línia d'edificació se situa a 20 m. d'ambdues voreres del canal. En la resta de "cauces" públics, a 12 metres.

5.- Així mateix en l'esmentada zona queden absolutament prohibits els moviments de terres i, especialment les extraccions d'àrids. Es prohibeixen també les tales d'arbres i l'alteració de la vegetació riberenca.

Art. 301.- Àrees de protecció urbanística.

- 1.- En els plànols d'informació, sèrie E, s'assenyalen les edificacions històriques o d'interès, les restes arqueològiques i les masies notables del terme municipal, la relació dels quals consta també en l'Annex 1.
- 2.- En l'ordre urbanístic, es fixen unes àrees de protecció dels indicats béns culturals, que no són edificables, ni poden alterar la conformació actual de l'entorn.
- 3.- Aquestes àrees tenen, quant a llur règim urbanístic, la condició de verd privat, i l'edificació necessàriament haurà de situar-se a l'exterior d'aquestes.
- 4.- L'Àrea de protecció urbanística de les restes arqueològiques queda definida per una línia matemàticament semblant a la distància de 15 metres del bé objecte de protecció.
- 5.- L'àrea de protecció urbanística dels edificis històrics o d'interès, no qualificats com a verd privat protegit, ni situats en sòl urbà, queda definida per una línia matemàticament semblant a 25 m. de distància dels murs exteriors de l'edificació.
- 6.- L'àrea de protecció de les masies notables aïllades queda definida per una línia matemàticament semblant a 50 metres de distància dels murs exteriors de l'edificació o conjunt d'edificacions que integren la masia.
- 7.- L'àrea de protecció d'un grup de masies queda definida per una línia matemàticament semblant a 100 metres de distància dels murs exteriors de les edificacions perifèriques del conjunt.

Art. 302.-

- 1.- En els edificis històrics o d'interès i en les masies notables s'aplica, pel que fa a obres, el règim previst en aquestes Normes, i queda prohibida llur demolició total o parcial.
- 2.- En tot cas, les obres de reparació i manteniment hauran de fer-se de forma tal que mantinguin les seves característiques peculiars, i fent especial atenció a l'elecció dels materials, previ informe dels serveis competents de la Generalitat de Catalunya.

Art. 303.- Intervenció de l'edificació.

1.- La sol·licitud de llicència per a realitzar obres de qualsevol tipus en edificis o construccions d'interès històric, artístic, típic o paisatgístic o ambiental, haurà de contemplar, a més a més de les condicions generals, les següents previsions:

a) Expressió de si l'edifici o construcció està inclòs en el Catàleg previst en l'Art. 25 de la Llei del Sòl, o és objecte de protecció per aquest Pla General o pels instruments jurídics de desenvolupament de la legislació sobre protecció de béns culturals o naturals.

b) Memòria especial, en la qual es justifiqui l'obra i s'assenyali la destinació, o finalitat a què va adscrita.

c) Plànols il·lustratius de l'estat actual de l'edificació, amb expressió també de les variacions que hagin de produir les obres. Així mateix, hauran d'acompanyar-se fotografies de l'edificació.

d) Croquis de l'entorn de l'edificació o construcció i, en el supòsit d'edificació entre mitgeres, disseny de les façanes adjacents i d'un acord i relació de materials amb què estan construïdes.

A més a més s'hauran d'adjuntar fotografies que reflecteixin aquests elements.

e) Autorització d'altres Administracions Públiques que puguin resultar competents.

f) Justificació expressa que les obres de nova planta que comportin la substitució d'edificacions anteriors no sobrepassin el volum total de l'edificació que se suprimeix.

2.- L'atorgament de la llicència quedarà supeditat, si escau a les condicions de l'Art. 66 de la Llei del Sòl, a part de tots els requisits legals que hi concorrin,

Art. 304.- Protecció de l'arquitectura i el paisatge.

El contingut cultural de la formalització arquitectònica vindrà degudament justificat en la documentació del projecte. A ell s'han de remetre les opcions compositives.

No es permet que la massa, l'alçada de les edificacions, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements limiti el camp visual per a contemplar les belleses naturals, siguin del propi paisatge o d'arquitectura popular.

En aquest sentit i a part de les mesures esmentades en anteriors articles de les presents Normes, s'estableix el que segueix:

Materials.

No s'admeten materials impropis de la Comarca.

Coberta.

S'assenyala un 30% com a pendent màxim de coberta de qualsevol construcció. S'exceptuen aquells casos en què el pendent del terreny sigui superior al 30%, en els quals podrà permetre's un pendent igual al natural del terreny i paral·lela a aquest. (fig. 19).

Color i textura.

El color i la textura dels exteriors de les edificacions, que vindran degudament concretats en la documentació del projecte, serà de la gamma pròpia de la Comarca.

En els sectors d'edificació aïllada amb vistes dominants des del mar i en tots els sectors de Sant Juan i Santa Bàrbara, els murs seran de pedra natural del país, i en les restants zones n'hi haurà prou que el color sigui semblant al de la pedra.

Jardineria.

Es obligatori l'existència d'un arbre per cada 25 m² de solar no ocupat.

L'arbrat existent en la superfície del solar estarà sotmès a una total conservació i manteniment, a excepció de les superfícies ocupades per les edificacions i dels seus accessos. No obstant això, hauran de ser trasplantats o reposats del mateix tipus en un altre lloc del solar.

La supressió de qualsevol arbre estarà condicionada al previ permís per part de l'Ajuntament, i haurà de reposar.

ANNEX 1

ANNEX 1

Relació de paratges, edificacions i elements d'interès històric, artístic i paisatgístic, que es regulen per les normes de protecció de bens culturals i naturals del Títol Novè d'aquestes Normes.

MINISTERI DE CULTURA.

Paratges declarats d'interès de caràcter Nacional en data 15 de setembre de 1.972.

- Des del Port de Blanes fins al terme Municipal de Lloret de Mar.
- Cala Sant Francesc.
- S'Augué.
- Barri "Dels Pescadors".
- Promontori "Els Pedrets"
- Sobre Sa Palomera
- Promontoris de : Santa Bàrbara i Sant Joan
- Jardí Botànic "Mar i Murtra"
- Cales: Sa Forcanera, Santa Anna, Santa Cristina.

EDIFICIS, ELEMENTS I ZONES DE PROTECCIO.

- Pg. de Dintre núm. 26-Pg.de Mar n.23 (Total)

-
- Passeig de Mar, núm. 11 (Elements)
 - Passeig de Dintre núms. 8 i 10 (Total)
 - Ermita de la Salut (Total)
 - Ermita de l'Antiga (Total)
 - C/ Ample, núms. 7, 9 i 11 (Total)
 - C/ Ample, núm. 10 (Total)
 - Passeig de Dintre núm. 18 (Total)
 - Font de la Mina (Passeig de Dintre) (Total)
 - c/ Jaume Ferrer, núm. 2 (Total)
 - Pòrtic c/ Gibert (Total)
 - c/ Nou núm. 12 (Elements)
 - Ermita de l'Esperança (Total)
 - Passeig de Mar, 73-c/ Roig i Raventós,2 (Total)
 - Masia Camí Vell de Sant Joan (Total i entorn)
 - c/ Fra Roig i Jalpí núm. 3 (Façana)
 - Ajuntament (Total)
 - Plaça Vella núm. 5 (Total-Recup)
 - Porta de la Muralla (Total)
 - Font Gòtica c/Ample (Total)
 - Sa Palomera (Conjunt)
 - Ruïnes Romanes (Conjunt)
 - Convent (Conj-Paisat)
 - Apartaments "El Delfí" (Conj-Paisat)
 - Ermita d'"El Vilar" 1/5.000 (Total)
 - C/ Esperança, 43 (Total)

- Passeig de Mar, 68 (Total)
- Ermita de St. Francesc (Total)
- Ermita de Sta. Bàrbara (Total)
- Ermita de St. Joan i Torre (Total)
- Passeig de Mar, núm. 67 (Total)
- Cúpula de l'Església del Cementiri (Total)
- Ca l'Amado Carreras (Total)
- Jardí Botànic (Valla, templete i edificació entrada)

TÍTOL DESÈ

**CONDICIONS ESPECIFIQUES DE L'ÚS INDUSTRIAL,
D'ESTACIONAMENT I DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES.**

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL.

Art. 305.- Classificació.

1.- A Efectes de la regulació de l'ús industrial, les activitats industrials i similars es classifiquen segons els següents criteris:

Primer: Molèsties, efectes nocius per a la salubritat, danys que puguin ocasionar i alteracions que puguin produir sobre el medi ambient.

Segon: Per l'entorn en què estan situades.

2.- Per al primer concepte es classifiquen en sis categories, i per al segon criteri s'estableixen sis situacions.

Art. 306.- Categories.

1.- La classificació de les indústries és:

1a. Categoria: Activitat admesa en promiscuïtat amb la vivenda.

2a. Categoria: Activitat compatible amb la vivenda.

3a. Categoria: Activitat no admesa contigua a la vivenda.

4a. Categoria: Activitat no admesa contigua a la vivenda, però sí confrontant amb altres usos industrials.

5na. Categoria: Activitat no admesa en edificis contigus a altres usos.

6ena. Categoria: Activitats perilloses que hauran de trobar-se apartades a tota altra activitat o vivenda.

2.- La determinació de la categoria s'estableix d'acord amb els següents criteris, en concordança amb el que determina l'article.

2.1.- La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes per a la vivenda i que es caracteritzen per constituir laboratoris o tallers de caràcter individual i familiar, utilitzant màquines o aparells moguts a mà o per motors de petita potència que no transmetin molèsties a l'exterior i que no produeixin sorolls ni emanacions o perills especials.

2.2.- Les activitats de segona categoria han de ser compatibles amb la vivenda i comprenen els tallers o petites indústries que, per les seves característiques, no molestin per despreniment de gasos, pols, olors o que provoquin sorolls i vibracions que puguin ser causa de molèsties al veïnat.

2.3.- Les activitats de tercera categoria comprenen aquelles que, amb o sense adopció de mesures correctores, són tolerades en zones de domini residencial amb implantacions industrials consolidades, i especialment reglamentades.

2.4.- Les activitats de quarta categoria són les incòmodes, no admeses tocant a la vivenda, però sí tocant a altres usos i indústries. Comprèn la mitjana i gran indústria en general, amb exclusió de les que per la seva insalubritat no puguin ser reduïdes a límits compatibles amb la proximitat d'aquestes activitats.

2.5.- La categoria sisena comprèn aquelles activitats de caràcter perillós que amb les peculiars mesures de condicionament poden autoritzar-se en zones industrials allunyades de tota activitat aliena a elles.

2.6.- La categoria sisena comprèn aquelles activitats que, per les seves especials característiques de nocivitat o perillositat, hauran d'instal·lar-se en zones especialment destinades a aquest tipus d'indústries.

Art. 307.- Activitats de servei i instal·lacions auxiliars d'indústries.

1.- S'entén per activitats de serveis les que hagin de prestar a una comunitat de vivendes o residents. Sense que la seva enumeració sigui exhaustiva, comprèn bugaderies, túnels

de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, de manutenció, d'aparells elevadors i anàlogues.

2.- S'entén per instal·lació auxiliar d'una indústria els dipòsits per combustibles destinats a calefacció, elements de transport intern i manutenció, així com les instal·lacions de climatització, depuració i anàlogues, al servei de l'activitat pròpia. Aquestes instal·lacions vindran regulades pel seu propi reglament, tant estatal com, en el seu cas, municipal, i en casos especials per les Normes de Serveis Tècnics Municipals i, en el seu defecte, de la Comissió Delegada de Sanejament.

3.- Tant les activitats de serveis com les instal·lacions anteriorment definides, no es classificaran, en general, en categories industrials, llevat que per les seves dimensions i naturalesa, o per les molèsties que produeixin, els correspongui la seva inclusió com a activitat de determinada categoria.

Art. 308.-

1.- Els garatges privats per a vehicles de turisme i motocicletes es consideraran de 1a. categoria i els garatges o aparcaments públics, de 2a. categoria, llevat de, quan per les presumibles molèsties o característiques especials, s'hagin de considerar de categoria superior.

2.- Els tallers de reparació, especialment els d'automòbils, seran objecte d'una norma específica complementària en les ordenances municipals, en funció del seu caràcter mixt de servei i activitat industrial.

Art. 309.- Situació dels locals industrials segons la seva ubicació.

1.- Definicions.

1.1. S'entén per situació relativa cada una de les diferents possibilitats de separació entre indústria i vivendes o indústries entre si.

1.2. A efectes de l'ús industrial s'entendrà per planta pis la que correspongui a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques a què l'edificació tingui façana. Per planta baixa, la immediatament inferior a les plantes pis, i plantes soterrani, les inferiors a la planta baixa.

1.3. S'entendrà per edifici industrial, fins i tot en zones on s'admeti la construcció de vivendes, el que les seves parets de separació amb els immobles confrontants a partir de fonaments deixin un espai lliure mitjà de 15 cm., no tenint contacte amb els edificis veïns, excepte en façanes on es disposarà l'aïllament per juntes de dilatació i en la part superior, en la qual disposarà un tancament o protecció amb material elàstic, per a evitar la introducció de deixalles i aigua de pluja en l'espai intermig. La construcció i conservació de les juntes de dilatació de façanes i la protecció superior aniran a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

Els edificis industrials hauran de complir, a més a més les següents condicions:

- a) L'accés haurà de ser independent del corresponent a les vivendes, a excepció de la del porter o vigilant.
- b) L'accés de mercaderies serà exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.
- c) L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies, a la qual tinguin accés tots els locals destinats a magatzem o indústria amb capacitat suficient per a una plaça de camió per planta i un accés que permeti l'entrada o sortida de vehicles sense maniobres en la via pública.
- d) Hauran d'ubicar-se en carrers d'amplada no inferior a 10 metres.

2.- S'estableixen les següents classificacions:

Situació A

- a) En planta pis en edifici de vivendes, i en plantes inferiors d'aquestes amb accés a través d'espais comuns.

b) En planta pis d'edifici no industrial no destinat a l'ús de vivenda.

Situació B.

a) En plantes baixes o inferiors, fins a la profunditat edificable d'edifici amb vivenda, i amb accés exclusiu i independent a la via pública o a zona de càrrega i descàrrega.

b) En planta baixa o inferior d'edifici no industrial no destinat a l'ús de vivenda i amb accés exclusiu i independent, a la via pública o a zona de càrrega i descàrrega.

Situació C.

En naus o edificis exclusius i independents amb façanes al carrer, en pati d'illa de cases o parcel·les interiors, separat de vivenda confrontant per paret de 30 cm. de gruix sense forats, cambres o discontinuïtats i amb accés exclusiu i independent a la via pública o a zona de càrrega i descàrrega.

Situació D.

a) En edificis qualificats d'industrials, amb façana al carrer, no exclusiu per la mateixa activitat, podent ser confrontats a vivendes.

Situació E.

En edificis sitis en zones industrials i aïllats per espais lliures.

Situació F.

En edificis aïllats en zones allunyades de nuclis urbans.

Art. 310.- Classificació d'activitats.

1.- Per a la qualificació de les activitats en "molestes", "insalubres", "nocives" o "perilloses", es tindran en compte les disposicions del Decret Llei 2414/1961 de 30 de

novembre, i les disposicions modificatives i de desenvolupament, o el que estableixin les que els substitueixin, i allò previst en les Ordenances Municipals actuals o que es promulguin més endavant, respectant sempre aquestes Normes del Pla General.

2.- Les Ordenances actualment vigents i la seva adaptació al Pla o les que es promulguin d'ara endavant respecte a l'ús industrial i règim dels elements industrials o sobre protecció del medi ambient i contra l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olors o qualsevol forma de contaminació es consideren part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial i son d'obligatori i directe compliment sense necessitat d'acte previ o requeriment de subjecció individual.

Art. 311.- Limitació de l'ús industrial pels seus efectes.

1.- Els límits màxims de l'ús industrial en cada categoria i per cada una de les possibles situacions expressades en:

Grau d'intensitat del perjudici que les activitats puguin ocasionar per molèstia, insalubritat, nocivitat o perillositat.

Metres quadrats de sostre industrial.

Potència mecànica instal·lada.

Són els consignats en el quadre I

2.- El grau d'intensitat del perjudici que les activitats puguin ocasionar, amidats de menor a major (d'1 a 5) haurà de considerar els següents efectes:

Molèsties: Soroll (en exterior del local propi i veí més afectat)

Fums, gasos, bafs, i olors.

Pols.

Aigües residuals.

Transport, càrrega i descàrrega.

Instal·lacions visibles.

Aglomeracions del personal.

Calor.

Vibracions.

Nocivitat i insalubritat:

Gasos i elements contaminants.

Aigües Residuals.

Matèries i manipulació.

Radiacions.

Abocaments i desperdiciis.

Perillositat:

Manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables.

Processos de producció i recipients a pressió perillosa.

Materials explosius.

Vessaments i abocaments d'agressius químics.

Condicionants i aptitud del local.

Condicionants i aptitud dels accessos.

2.1.- En la qualificació, a fi de concedir la corresponent llicència municipal, s'assignarà a les activitats el grau d'intensitat màxim dels indicats en el Nomenclàtor ampliat i triplicat elaborat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya, que figura com a annex a la documentació del Pla, sense perjudici que s'hi vagin produint les adaptacions necessàries derivades de la seva falta d'actualitat, tant pel que fa a la classificació de noves activitats, a la codificació emprada, com de les noves legislacions en la matèria que requereixi el canvi tecnològic.

2.2.- Amb l'objecte de suplir possibles llacunes d'inclusió d'activitats, es prendrà com a criteri classificador del grau d'intensitat de molèstia presumible per soroll el que a continuació s'especifica.

Els nivells sonors que a continuació es detallen s'entenen que corresponen als mesurats a 1'5 m. del grup de màquines del procés industrial o activitat que es classifica, en la pròpia nau de treball.

<u>dB (A)</u>	<u>Grau d'intensitat.</u>
75	I
76-85	II
86-90	III
90-95	IV
95	V

2.3.- En la resta de casos i per a les activitats o efectes no contemplats per l'esmentat Nomenclàtor, el Grau d'Intensitat l'establiran els Serveis Tècnics Municipals.

2.4.- La delimitació de l'horari de dia i de nit, s'establirà en cada Ordenança Municipal.

Transitòriament i fins que no s'aprovin les esmentades ordenances, es considerarà "nit" des de les 22 h. fins a les 8 h.

3.- S'entén per superfície màxima de sostre per a us industrial permesa, aquella ocupable per l'activitat amb exclusió de les àrees comercials i d'oficines.

4.- S'entén per potència mecànica, la destinada a produir moviments en les màquines o els seus elements per mitjà de motors o actuadors.

S'entén per potència mecànica instal·lada en un recinte la suma de les potències mecàniques nominals de totes les màquines instal·lades en el recinte, tot i que no es produeixi la seva simultaneïtat de funcionament.

Per al càlcul de la potència mecànica instal·lada es tindran en compte les següents regles:

4.1.- Quan una màquina consumeixi energia d'altres formes diferents de la mecànica, solament es computarà la competent mecànica d'aquesta.

4.2.- La potència computada no inclourà la necessària per accionar els muntacàrregues, ascensors, condicionaments d'aire, calefacció i altres destinats al condicionament del local que no formin part directament del procés industrial.

4.3.- Quan una mateixa activitat industrial ocupi diferents situacions en un mateix edifici, la potència mecànica a instal·lar en cada una d'elles estarà d'acord amb la taula.

4.4.- Els límits de potència mecànica instal·lada a què es refereix la taula II es reduiran en un 50% per totes aquelles instal·lacions en les quals la transmissió de potència mecànica es realitzi mitjançant embarrats.

4.5.- Els límits de potència podran ser sobrepassats en aquells casos en què, a judici dels Serveis Tècnics Municipals i amb la conformitat de la Comissió Delegada de Sanejament, el grau de molèstia, nocivitat o perillositat no ultrapassi el valor autoritzat en l'emplaçament concret. Es tindrà en compte per aquest fi, la potència emprada en mesures correctores.

5.- Les limitacions que en les presents Normes es fixen per a la indústria no regeixen per a les instal·lacions de condicionament de vivendes o comerços, excepte quan així s'esmenti, les quals podran disposar dels elements que calguin, havent de quedar instal·lats amb les convenients precaucions tècniques, a fi d'evitar que ocasionin molèsties al veïnat.

QUADRE I : LIMITACIÓ DE POTENCIA MECÀNICA.-

Categories	1	2	3	4	5	6
g) A s) p)	1 100 m2 5 kw	NO	NO	NO	NO	NO
g) B s) p)	1-2 200 m2 15 Kw	1-2 250 m2 20 Kw		NO	NO	NO
g) C s) p)		1-2-3 400 m2 40 Kw	1-2-3 600 m2 60 Kw	1-2-3 ILIM. ILIM.	NO	NO
g) D s) p)			1-2-3 1000 m2 100 Kw	1-2-3-4 ILIM. ILIM.	NO	NO
g) E s) p)				1-2-3-4-5 ILIM. ILIM.	1-2-3-4-5 ILIM. ILIM.	NO
g) F s) p)				1-2-3-4-5 ILIM. ILIM.	1-2-3-4-5 ILIM. ILIM.	1-2-3-4-5 ILIM. ILIM.

SITUACIO RELATIVA :

g) Grau d'intensitat.

s) Superfície màxima industrial.

p) Potència mecànica.

Art. 312.- Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores.

1.- Quan pels mitjans tècnics correctors utilitzables i de reconeguda eficàcia s'eliminin o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat indústria en una

categoria determinada, l'Administració podrà considerar aquesta activitat, a tots els efectes, com de categoria immediata inferior.

2.- Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la inclusió en la categoria inferior i en el termini que s'atorgui a l'industrial per a la correcció de deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà ser superior, en cap cas, a tres mesos), no es garanteix l'eficaç funcionament, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat no permesa, segons les normes generals.

Art. 313.- Modificació de categoria.

1.- Seran com mínim condicions indispensables perquè una indústria de 3ra categoria pugui ser considerada de 2a:

a) Que no utilitzi operacions o procediments en els quals calgui la fusió de metalls, o bé processos electrolítics o que puguin desprendre olors, vapors, fums o boires.

b) Que tampoc utilitzi dissolvents inflamables per la neteja de les màquines o qualsevol altra operació.

c) Que les primeres matèries estiguin exemptes de matèries volàtils inflamables i/o tòxiques o molestes i que els bafs que pugin desprendre siguin recollits i expulsats a l'exterior per xemeneia de característiques reglamentàries.

d) Que la instal·lació de la maquinària sigui tal que ni en els locals de treball ni en cap altre s'originin vibracions o aquestes es transmetin a l'exterior.

e) Que la insonorització dels locals de treball sigui tal que fora d'ells en el lloc més afectat pel soroll originat per l'activitat, el nivell sonor no s'incrementi més de 3 dBA.

f) Que quan la superfície industrial sigui superior a dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m²) disposi d'una zona interior exclusiva per càrrega i descàrrega de mercaderies amb capacitat mínima d'un camió.

g) Que des de les 22 hores fins a les 8 hores solament es permeti la càrrega i descàrrega de furgonetes (càrrega màxima inferior a 3.500 kg) i sempre dins del local tancat destinat a aquest fi.

h) Que, a més a més de les precaucions contra incendis preceptives en tot local en que existeixin matèries combustibles (com retalls de paper o cartró o plàstics o flocs de fusta, cartró o plàstic combustible) s'instal·lin sistemes d'alarma per fums o de ruixadors automàtics.

2.- Solament s'autoritzarà el canvi de categoria de l'activitat en locals no situats sota vivendes.

3.- En cap cas podrà reduir-se a categoria primera, una activitat de categoria superior.

Art. 314.- Condicions de funcionament.

1.- Malgrat el que disposen en les presents Normes sobre usos industrials, no podrà utilitzar-se o ocupar-se cap sòl o edifici per a usos industrials que produeixin alguns dels següents efectes: sorolls, vibracions, males olors, fums, brutícia o altres formes de contaminació, pertorbació de caràcter elèctric o d'altre tipus, perills especials de foc, explosió, molèstia, nocivitat o insalubritat en tal grau que afecti negativament el medi ambient o impedeixi la localització d'un qualsevol de la resta d'usos permesos en aquestes Normes. Amb aquesta finalitat els establiments hauran d'evitar o limitar els perills i efectes per sota dels límits màxims de funcionament que per cada tipus d'efecte s'estableix en aquestes Normes, i que per les causes exposades puguin estar presents en els llocs d'observació o determinació de la seva existència que es fixa en aquestes Normes.

2.- Els llocs d'observació en els que es determinaran les condicions de funcionament de cada activitat seran els següents:

- a) En el punt o punts en els que els esmentats efectes siguin més aparents en els casos de fums, pols, deixalles o qualsevol altra forma de contaminació i de perturbacions elèctriques o radioactives.

- b) En el punt o punts on es pugui originar en el cas de perill especial d'incendis i de perill d'explosió.

- c) En els límits de la línia del solar o parcel·la o del mur edificable mitjaner pertanyent als veïns immediats, en els casos en que s'originen molèsties per sorolls, vibracions, enlluernaments, olors o similars.

- d) En el pou de registre d'inspecció, immediat a la escomesa de la red general de clavegueram que hauran de tenir totes les indústries de categoria tercera o superior per a aigües residuals.

Art. 315.- Límits de funcionament per cada tipus d'efectes: Sorolls

- a) S'assenyalen dos límits d'obligat compliment de nivell sonor màxim admissible en db (A) que no es podran ultrapassar en el desenvolupament de l'activitat. Un primer límit "Nivell sonor màxim exterior" a medir a 1'5 metres de la façana o de la línia de propietat de les vivendes afectades. Un segon límit "Nivell sonor màxim interior" a comprovar en l'interior de les vivendes més afectades amb balcons i finestres tancades a una distància, si és possible, no inferior a 1'5 m. de les parets.

Per a cadascun dels nivells sonors màxims exterior i interior, es fixen valors per al dia i per a la nit.

En tot cas, entre les 22 h. i les 8 h. el nivell sonor admissible en el domicili del veí més afectat no podrà ultrapassar en més de 3 dB el soroll de fons, entenent-se per aquest l'ambiental, sense els valors punta accidentals.

La comprovació d'ambdós extrems s'efectuarà amb la indústria totalment parada, i en ple funcionament de tots els seus elements.

Els límits màxims per cada categoria i situació es reflecteixen en el quadre II.

b) Les indústries de categoria 6 que hauran d'estar situades en zones allunyades dels nuclis habitats, no podran produir sorolls que provoquin percepcions superiors a 50 dB (A) en hores diürnes i a 10 dB (A) durant la nit, en punts situats a 0'5 km. de distància.

c) Els equips de serveis domèstics o comercials d'aire condicionat i ventilació, tals com ventiladors, condicionadors tipus "Finestra", unitats, condensadors, compressors, bombes, torres de refredament, etc., no poden causar a les vivendes no usuàries d'aquests serveis nivells sonors superiors als següents:

	<u>Dia</u>	<u>Nit</u>
Nivell sonor màxim interior	35 db (A)	30 db (A)
Nivell sonor màxim		
Exterior	55 db (A)	45 db (A)

d) Queden exceptuats d'aquestes limitacions els equips provisionals de transport o de treballs de construcció.

e) Per a sorolls intermitents es podrà desenvolupar una Ordenança Municipal que detalli el mètode de medició i la ponderació a utilitzar. Igualment, per mitjà de la corresponent Ordenança Municipal, es podrà

especificar el nivell d'aïllament acústic de les edificacions que en el seu moment es requereixi.

QUADRE II : LIMITACIÓ PER SOROLLS.

Categoría	Nivell sonor màxim exterior dB (A) D - N	NIVELL SONOR MÀXIM INTERIOR dB (A)					
		A	B	C	D	E	F
		D - N	D - N	D - N	D - N	D - N	D - N
1a	55 - 45	40 -	40 30	40 30			
2a	60 - 50	40 -	40 30	40 30			
3a	65 - 55	40 -	45 35	45 35	45 35		
4a	75 - 70			50 45	50 45	50 50	50 50
5a	80 - 80					50 50	50 50
6a							Art. (11)

D - dia (de 8 h. a 22 h.)

N - nit (de 22 h. a 8 h.)

Art. 316.- Vibracions.

1.- Es prohibeix el funcionament de qualsevol màquina o activitat que prueixi en les vivendes vibracions superiors als àmbits de percepció de vibracions.

Per a la finalitat d'aquest apartat s'entén com a àmbit de percepció de vibració el mínim moviment del sòl, parets o estructures capaç d'originar en la persona normal consciència de vibració per mètodes directes, tal com sensacions tàctils o visuals d'objecte en moviments (per exemple figures, plats, làmpades).

2.- Medició i límits admissibles.

Si es disposa de l'instrumental adequat, les vibracions originades en les vivendes per les activitats de les indústries es regiran per les següents mesures objectives, els resultats de les quals seran concloents respecte a apreciacions subjectives.

Aquesta Normativa es basa en el desenvolupament dels criteris fonamentals de la Norma ISO 2631-1974.

Es prendrà com a paràmetre representatiu de la intensitat de vibració existent en edificis de vivendes el valor eficaç de l'acceleració vertical, en terços d'octava, entre 1 i 80 Hz, expressats en m/s^2 .

Aquest valor es denominarà: A

El nivell de vibració ponderat (L^A) s'expressarà en dB mitjançant la següent relació:

$$L^A = 20 \log (A/A_0) \text{ (dB)}$$

Essent A_0 el valor de referència en m/s^2 a les diferents freqüències centrals en terços d'octava entre 1 i 80 Hz.

$$A_0 = 2 \cdot 10^{-5} \cdot f^{-1/2} \text{ per a } (1 \leq f \leq 4) \text{ Hz}$$

$$A_0 = 10^{-5} \cdot f^{1/2} \quad \text{per a } (4 \leq f \leq 8) \text{ Hz}$$

$$A_0 = 0,125 \cdot 10^{-5} \cdot f^{-1/2} \quad \text{per a } (8 \leq f \leq 80) \text{ Hz}$$

Límits admissibles de "L^A" en sòls i sostres de vivendes ubicades en zones en què permetin activitats de categoria:

<u>CATEGORIA</u>	<u>DIA</u>	<u>NIT</u>
1 i 2	≤ 65	≤ 60
3, 4, 5 i 6	≤ 70	≤ 65

3.- Normes preceptives en les instal·lacions.

En les situacions relatives indústria-vivenda A.B. i C sens perjudici que a més a més es compleixin els límits de vibracions assenyalats, s'observaran les següents normes:

a) Es prohibeix ancorar qualsevol element de màquina o suports en les parets metjaneres, sostres o forjats de separació entre locals de qualsevol classe o activitat.

b) L'ancoratge de tota màquina o òrgan mòbil en terres o estructures no compreses en l'apartat anterior s'efectuarà mitjançant la interposició de dispositius antivibratoris adequats.

c) Totes les màquines es disposaran de forma que les parts més sortints quedin a una distància mínima de 0'80 metres dels murs perimetrals.

d) Els conductes pels quals circulen fluids en forma forçada, connectats directament amb màquines que tinguin òrgans en moviment, disposaran de dispositius antivibratoris que impedeixin la transmissió de les vibracions generals en tals màquines o en els

conductes per mitjà de les brides o suports de qualsevol mena o activitat.

El pas d'aquests conductes a través de murs forjats, etc. s'efectuarà sense empotraments i amb suports elàstics.

Art. 317.- Foc i explosió.

Totes les activitats que en el seu procés de producció o emmagatzematge, inclouin inflamables i matèries explosives, s'instal·laran amb els sistemes de seguretat adequats. Sota cap concepte podran cremar-se materials o deixalles a l'aire lliure.

A efectes de regulació s'estableixen deu tipus d'activitats, les vuit primeres es defineixen en funció de la càrrega tèrmica i la temperatura d'inflamació, i les dues últimes estan relacionades respectivament amb el risc d'activació i el risc d'explosió.

- Temperatura d'inflamació T_i

Es la mínima temperatura en graus C i a 760 mm. a la qual una substància combustible en contracte amb l'aire, desprèn la suficient quantitat de vapor perquè es produeixi la inflamació mitjançant l'aportació d'una energia d'activació externa.

- Càrrega tèrmica Q_t

Es el poder calorífic de les substàncies combustibles per unitat de superfície del sector d'incendi considerat.

La càrrega tèrmica comprendrà per una part tots els materials combustibles que formen part de la construcció i decoració, i per altra, aquells inherents a l'explotació dels locals, incloent-hi els emmagatzaments. Si la càrrega tèrmica està repartida de forma desigual en un sector d'incendi s'adoptarà la que correspongui a la zona més desfavorable sempre que la seva superfície sigui superior al 10% de la del sector. La càrrega tèrmica es calcularà mitjançant la següent fórmula:

$$Q_t = K_i \times P_i$$

S hón,

Q_t = Es la càrrega tèrmica en megacalories per metre quadrat ($Mcal/m^2$).

K_i = Es la massa en kilos de cada substància combustible.

P_i = Es la potència calorífica en megacalories (10^6 cal.) per kilo de cada substància combustible.

S = Es la superfície en metres quadrats del sector d'incendi.

- Risc d'activació

Es la mesura de la probabilitat que el risc d'incendi s'actualitza. Ve determinat d'una part pels combustibles, el seu grau de subdivisió i condicions de manipulació, i de l'altra per l'accessibilitat a aquests dels focus d'ignició per factor humà, mètode de treball i instal·lacions tècniques.

- Risc d'explosió

Es la mesura de la probabilitat que es produeixi un fenomen explosiu no desitjat a partir de substàncies fabricades amb finalitat de produir explosius.

Atenent a aquestes variables, s'estableix la següent classificació d'activitats:

Tipus	Càrrega tèrmica	<u>Temperatures d'inflamació del 95% en pes dels materials</u>
1	$0 < Q_t \leq 200$	>50 graus C
2	$200 < Q_t \leq 500$	"
3	$500 < Q_t \leq 2500$	"

4	$2500 < Q_t$	"
5	$0 < Q_t \leq 100$	<50 graus C
6	$100 < Q_t \leq 250$	"
7	$250 < Q_t < 2500$	"
8	$2500 < Q_t$	"
9	les qualificades amb el grau d'intensitat 4 i 5 per causes d'incendis.	
10	les qualificades amb el grau d'intensitat 4 i 5 per causes d'explosions.	

Segons la situació relativa, s'autoritzen els tipus atenent al següent quadre:

<u>Situació</u>	<u>Classe i tipus autoritzat</u>
A	1
B	1 i 2
C	1, 2 i 5
D	1, 2, 5 i 6
E	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,
F	Tots els deu.

Art. 318.- Contaminació atmosfèrica.

1.- A partir de la xemeneia o altre conducte d'evacuació no es permetrà cap emissió (malgrat sigui de procedència domèstica o comercial), que en funció de la categoria ultrapassi els índexs de Ringelman (intensitat de la ombra de fum gris visible) i el d'emissió màxima de pols (quilograms) per unitat de temps (hora) en Kg/hr.

Els límits numèrics màxims aplicables a les activitats industrials són els següents:

Categoria	1	2	3	4	5	6
Índex Ringelman funcionament normal	0	1	1	2	2	2
Índex Ringelman períodes d'arrancada	1	2	2	3	3	3
Emissió màxima de pols Kg/hr.	1,5	1,5	5	5	40	40

En cap cas se superaran les concentracions màximes admissibles per la resta de contaminants que determina la Llei de Protecció de l'Ambient Atmosfèric de 22 de desembre de 1972 i a les Ordres Ministerials subsegüents que desenvolupa l'esmentada Llei (Decret 833/1975 i Ordres 10 d'agost de 1976 i 18 d'octubre de 1976.

Sense perjudici d'això, l'Ajuntament podrà establir limitacions més estrictes tant en límits d'emissió com en qualitat de combustibles emprats, si els nivells d'immissió registrats en algunes zones del seu territori així ho aconsellen. En aquest sentit hauran de desenvolupar-se ordenances municipals que contemplin tots aquests extrems.

En tots els casos en què se superin els límits establerts, la indústria haurà d'efectuar les mesures correctores pertinents, i aquesta condició resulta indispensable perquè la seva classificació correspongui al que estableixen en aquestes Normes.

2.- Olors.

No es permetrà cap emissió de gasos, ni la manipulació de matèries que produeixin olors desagradables en quantitats tal que pugin ser fàcilment detectables sense instruments en la línia de la propietat de la parcel·la des de la qual s'emeten les olors.

3.- Altres formes de contaminació atmosfèrica.

No es permetrà cap tipus d'emissió de cendres, pols, fums, bafs, gasos, ni d'altres formes de contaminació de l'aire, de l'aigua o del sòl, que puguin causar perill a la salut, a la riquesa animal i vegetal, a altres classes de propietat o que causin brutícia.

Art. 319.- Aigües residuals.

En el cas que un abocament industrial d'aigües residuals s'inclogui en una xarxa de sanejament general, en la qual existeixi una previsió de depuració conjunta o mancomunada d'aquestes aigües, les condicions i límits de composició de l'afluent s'ajustaran al que disposa la corresponent Ordenança d'Abocaments.

Per aquesta finalitat, l'Ajuntament haurà de disposar de les esmentades ordenances amb els següents

critèris:

- a) Defensa obra civil (explosió, corrosió, incrustació, sediments).
- b) Defensa del personal encarregat de la neteja i manteniment (gasos, fums, vapors).
- c) Evitar possibles interferències en el funcionament de l'estació depuradora (productes tòxics).
- d) Càrrega de contaminació (cabdal i qualitat), atenent a les característiques de l'estació depuradora final.

Quan no existeixin ordenances, l'Ajuntament vetllarà perquè les mesures correctores a prendre part de qualsevol industrial que pretengui utilitzar la xarxa de sanejament i depuració, garantissin que l'afluent reuneixi les característiques següents:

a) Referent a la protecció de la red de clavegueram i a la seva conservació.

a.1) Absència de sòlids, líquids o gasos inflamables i/o explosius.

a.2) No s'admetran substàncies que suposin la possible obstrucció del clavegueram.

a.3) El Ph de les aigües residuals estarà comprès entre 6 i 9 unitats.

a.4) La temperatura dels abocaments serà inferior a 40 graus C.

a.5) Els sulfats hauran de ser inferiors a 1.500 ppm.

a.6) No s'admetran substàncies que puguin reaccionar en el clavegueram de forma que resultin algunes de les incloses en els anteriors apartats.

a.7) Es prohibeixen gasos procedents d'escapaments de motors d'explosió.

b) Referent a la protecció de l'estació depuradora comuna.

b.1) No s'admetran cossos que puguin produir obstruccions en les conduccions i grups de bombeig.

b.2) No s'admetran substàncies capaces de produir fenòmens de corrosió i/o abrasió en les instal·lacions electromecàniques.

b.3) No s'admetran substàncies capaces de produir escumes que interfereixin les operacions de les sondes de nivell i/o afectin a les instal·lacions elèctriques, així com als processos de depuració.

b.4) No s'admetran substàncies que puguin produir fenòmens de flotació i interferir els processos de depuració.

c) En relació amb la composició química i biològica de l'afluent serà obligatori en qualsevol cas que els abocaments admesos en la depuració no ultrapassin els límits de concentració següents:

Matèria de suspensió	1000 ppm
Matèria sedimentable	10 ml/l
DBO	1000 ppm
DQO	1000 ppm
Relació DQO/DBO	2
Sulfurs	5 ppm (S)
Cianurs	0'5 ppm (CN)
Formaldehid	20 ppm (HCHO)
Diòxid de sofre	5 ppm (SO ₂)
Crom hexavalent	
Crom total	5 ppm
Coure	3 ppm
Níquel	5 ppm
Zenc	10 ppm
Plom	1 ppm

En el cas que la instal·lació de noves activitats industrials suposi, per a l'abocament d'aigües residuals, un risc de contaminació o alteració de les condicions de potabilitat dels canals destinats a l'abastament, haurà de complir els requisits legals aplicables i, en especial, els del Reglament de Policia d'aigües i canals (Decret

1375/1972) i el Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses en el punt 17 (Decret 2414/1961).

Art. 320.- Altres prevencions.

Radioactivitat i perturbacions elèctriques.

No es permetrà cap activitat que emeti perilloses radiacions o perturbacions elèctriques que afectin el funcionament de qualsevol equip o maquinària, diferents dels que originin aquesta perturbació.

Hauran de complir també les disposicions especials els organismes competents en la matèria.

Enlluernaments:

Des dels punts de mesura especificats en el paràgraf 2-c) de l'article 314, no podrà ser visible cap enlluernament directe reflexat, degut a fonts lluminoses de gran intensitat o a processos d'incandescència a altes temperatures, tal com combustió, soldadura o altres.

Art. 321.- Les indústries, en les quals una inspecció reveli que superen algun dels límits de funcionament exposats, disposaran d'un període de 2 mesos per a instal·lar les mesures correctores necessàries.

Esgotat l'esmentat termini, l'Alcalde, d'acord amb el que estipula el Decret 24-4-61, a la vista del resultat de les comprovacions portades a terme i donant audiència a l'interessat, dictarà procedència imposant alguna d'aquestes sancions:

- 1) Multa.
- 2) Retirada temporal de la llicència amb la conseqüent clausura o cessament de l'activitat, mentre subsisteixi la sanció.
- 3) Retirada definitiva de la llicència concedida.

Art. 322.- Requisites de la llicència municipal i la seva sol·licitud.

- 1) Les activitats industrials de qualsevol tipus esta subjectes a prèvia autorització municipal, sense perjudici de la necessitat d'aconseguir autorització d'altres entitats o organismes.

- 2) L'obtenció d'autorització per part d'altres autoritats o organismes no prejutjarà l'obtenció de la llicència municipal que no podrà ser atorgada quan no es compleixin els extrems i condicions regulades en aquestes Normes.

- 3) La sol·licitud de la llicència municipal haurà de comptar amb els següents documents:
 - a) Projecte d'instal·lació (visat pel corresponent col·legi professional).

 - b) Qüestionari per la qualificació per la C.S.T. d'activitats.

 - c) Formulari municipal de situació urbanística per a activitats industrials, que vindrà determinat per ordenança municipal.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT.

Art. 323.- Definició.

1.- S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada per a parada o terminal de vehicles automòbils. L'estacionament en el percentatge mínim d'una cinquena part sobre estàndards per vials i estacionament previst de cada zona i sistema serà públic i els terrenys afectats pels corresponents Plans Parcials i Especials seran de cessió gratuïta i obligatòria.

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

Art. 324.- Condicions dels estacionaments públics en els Plans Parcials i Especials.

1.- Agrupació dels espais d'estacionament.

Els espais d'estacionament, exigits per aquestes Normes, hauran d'agrupar-se en àrees específiques sense produir excessives concentracions que provoquin "buits urbans" ni a excessives distàncies de les edificacions i instal·lacions.

2.- Tamany.

Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per cada plaça d'estacionament, s'haurà de preveure com a mínim una superfície de sòl rectangular de dos quaranta metres (2'40 m.) d'ample per cinc quaranta metres (5'40 m.) de longitud.

3.- Tot espai d'estacionament haurà d'obrir-se directament a la calçada de les vies urbanes, mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi suficient seguretat principalment per als vianants i sigui suficient en la forma de donar accessos i sortides als vehicles. En tot cas, s'haurà de preveure l'accés de forma concordant amb els moviments de trànsit. L'ample màxim de cada un dels accessos a l'estacionament des de la via pública, no ultrapassarà en cap cas els set cinquanta metres (7'50 m.).

4.- Disseny i manteniment.

4.1.- Pavimentació: Tots els espais d'estacionament hauran d'estar pavimentats per evitar la formació de fang i pols.

4.2.- Integració en el paisatge urbà: Tots els espais oberts, especialment a partir de vuit (8) places d'estacionament, hauran d'integrar-se al paisatge urbà i evitar la intrusió visual ocasionada per un gran número de vehicles estacionats (principalment en les zones de desenvolupament residencial i en els espais per a equipaments) mitjançant plantació d'arbrat, jardineria, talussos, mobiliari urbà, etc.

4.3.- Il·luminació: La il·luminació utilitzada per enllumenar els espais d'estacionament no causarà enlluernaments en les zones residencials pròximes que ocasionin molèsties als usuaris.

4.4.- Reparació de vehicles: En les àrees públiques d'estacionament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, entreteniment i neteja de vehicles.

Art. 325.- Amb la independència del sòl a estacionament públic en virtut de l'aplicació dels estàndards previstos en la regulació de cada zona i sistema s'hauran de preveure places d'aparcament d'acord amb les condicions previstes en els articles següents.

Art. 326.- Condicions dels aparcaments.

1.- Per permetre l'entrada i la sortida de vehicles dels aparcaments, sense maniobres i sense produir conflicte amb les circulacions establertes, l'amplada dels accessos serà superior a 5'40 metres per a dos sentits i tres metres per un. L'amplada dels accessos es referirà no només al llindar, sinó també al primer tram de quatre metres a partir d'aquell.

2.- En tots els aparcaments de més de 40 places es preveurà accés per a vianants des de l'exterior separat del de vehicles o adequadament protegit. L'ample mínim serà de 0'90 metres.

3.- El terreny acotat per a aparcament de vehicles en les terrasses dels cossos d'edificació en l'espai lliure interior d'illa, se separarà de les alineacions de façanes interiors un mínim de cinc metres (5 m.).

Art. 327.- Previsió d'aparcaments en les edificacions.

1.- En totes les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum del cinquanta per cent sobre el que està construït s'haurà de preveure en els projectes, com a requisit indispensable, per a obtenir la llicència, les següents places d'aparcament, 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.

2.- Les places mínimes d'aparcament a preveure són les següents:

a) Edificis de vivendes:

I) En el sòl urbà, una plaça per cada vivenda, a excepció del Nucli Antic.

- II)** En sòl urbanitzable, objecte d'un Pla Parcial, les que es fixin en ell amb el límit mínim d'una plaça, cada cent metres quadrats (100 m²) d'edificació.
- III)** En sòl urbà, objecte d'un Pla Especial de Reforma interior, les que es fixin en aquest, amb el mínim d'una plaça per cada dos-cents metres quadrats (200 m²) de sostre edificable potencial.
- b)** Edificis públics o privats per a oficines, despatxos i serveis: una plaça d'aparcament per cada dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m²) de superfície construïda.
- c)** Edificis amb locals i estacionaments destinats a l'ús comercial i de grans magatzems: a partir de cinc-cents metres quadrats (500 m²) de superfície útil (sumades totes les plantes de l'edifici), una plaça d'aparcament per cada dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m²) de superfície.
- d)** Edificis destinats a l'ús industrial: una plaça d'aparcament per cada vuit persones que treballen en el respectiu establiment o per cada cent metres quadrats construïts. S'hi haguessin, a més a més, oficines, despatxos o dependències administratives, es sumarà el que per ells correspongui segons l'apartat b).
- e)** Teatres coberts o a l'aire lliure, cinematògrafs, circs, sales de festes, d'espectacles, de convencions i congressos, auditorium, gimnasos i locals anàlegs, una plaça d'aparcament per cada quinze localitats, fins a cinc-cents (500) localitats d'aforament i a partir d'aquesta capacitat, una plaça d'aparcament per cada deu (10) localitats.
- Aquesta determinació no és d'aplicació en els sòls qualificats com a zona de Nucli Antic.
- f)** Hotels i residències de quatre i cinc estrelles, una plaça d'aparcament per cada dos (2) habitacions; de tres estrelles, una plaça d'aparcament per cada tres (3) habitacions.
- g)** Clíniques, sanatoris i hospitals: una plaça d'aparcament per cada deu llits, més una per cada metge assignat al quadre mèdic permanent.
- h)** Biblioteques, galeries d'art i museus públics: haurà de preveure un espai d'aparcament per cada quatre-cents metres quadrats (400 m²) en establiments de més de mil sis-cents metres quadrats (1.600 m²).
- i)** En els centres universitaris, centres d'estudis de grau mitjà o similars, es preveurà un espai d'aparcament per cada 200 m² construïts.

3.- 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.

4.- Per a tot ús permès i que no figuri en aquest article, s'hauran de preveure en els projectes d'edificació les places d'aparcament en quantitat no menor a la requerida per l'ús més similar d'entre els esmentats, i el valor dels quals precisarà en cada cas l'Ajuntament.

5.- Totes les anteriors obligacions de reserva d'espais per a aparcaments en els edificis podran substituir-se totalment o parcialment per una major previsió d'espais confrontants d'estacionament, quan la zona o sector urbà, per les seves peculiaritats i funció urbana, ho permetés o ho exigís.

Això, però, en cap cas podrà ser en detriment de les reserves obligatòries del sol per estacionament a cada un d'ells.

6.- Quan a un edifici hi ha zones destinades a diferents usos, els mínims s'aplicaran per separat a cada un d'ells.

7.- Les exigències establertes en els paràgrafs anteriors són mínimes i podran establir-se altres superiors en les Ordenances Municipals sobre aparcament.

8.- En les zones J (jardins) es permetrà l'ocupació del subsòl per l'ús exclusivament d'aparcament en les condicions i limitacions fixades en l'art. 142 d'aquestes normes.

CAPÍTOL TERCER.- REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES.

Art. 328.- Definició.

- 1.- Es consideraran àrees extractives els sòls en els què temporalment es realitzin activitats d'extracció de terres, àrids i s'explotin canteres.
- 2.- Aquestes activitats tenen sempre caràcter temporal i provisional.

Art. 329.- Prohibició general.

Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en els sòls urbans i urbanitzables i en sòls no urbanitzables agrícoles d'especial protecció, i protegit de valor ecològic-paisatgístic i en les zones de servitud i protecció. També es prohibeixen qualsevol que sigui la qualificació del sòl en un radi inferior a 1 km. de nuclis de població i d'edificis o de restes històriques i arqueològiques assenyalades en aquest Pla i incloses en l'Annex I a què fa referència el Títol IX d'aquestes Normes.

Art. 330.- Requisits de la llicència municipal.

- 1.- Les activitats extractives de qualsevol tipus estan subjectes a prèvia autorització municipal, sens perjudici de la necessitat d'aconseguir autorització d'altres entitats o organismes.

2.- L'obtenció d'autorització per part d'altres autoritats o organismes no perjudicarà l'obtenció de la llicència municipal, que no podrà ser atorgada quan no es compleixin els extrems i condicions regulades en aquest capítol i, en general, les disposicions del planejament urbanístic.

3.- A més a més l'atorgament de la llicència municipal estarà en tot cas subordinat al compliment dels següents requisits:

- a) Respecte del paisatge.
- b) Conservació de l'arbrat.
- c) Preservació de la puresa del medi ambient i no desviació, merma o pol·lució de corrents d'aigües superficials o subterrànies.

El no compliment d'aquests requisits implicarà la denegació de la llicència.

Art. 331.- Sol·licitud de llicència.

La sol·licitud de llicència municipal haurà de concretar necessàriament els següent extrems:

- a) Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, amb menció específica dels rebaixos o anivellacions previstes, i de la duració estimada de l'explotació i del compliment de les condicions i requisits a què fa referència l'article.
- b) Menció específica de les precaucions adoptades per tal de no afectar la conformació del paisatge.
- c) Testimoni fefaent del títol de propietat del terreny en què es pretén efectuar l'extracció d'àrids o moviments de terres. Si el sol·licitant del permís no fóra el mateix propietari, a més del testimoni fefaent del títol de propietat, s'haurà de presentar el corresponent permís del propietari.

- d) Descripció de les operacions d'excavació o de rebaix, amb plànol topogràfic a escala mínima de 1:5.000, amb els perfils en què quedin assenyalats els treballs a realitzar. Amb igual detall s'hauran d'exposar l'estat en què quedarà el terreny un cop efectuats els moviments de terres i les operacions que el promotor es compromet a realitzar per integrar els sòls afectats al seu entorn i paisatge.

- e) Indicació del volum de terra i roca a remoure i/o d'àrids a extreure.

- f) Garanties de caràcter patrimonial sobre el compliment del que es preveu en els apartats anteriors.

Art. 332.- Condicions de la llicència municipal.

- 1.- L'Ajuntament podrà denegar la llicència a pesar de l'observància dels preceptes anteriors quan estimi que la realització de les activitats extractives poden afectar la morfologia, paisatge i ambient del terme municipal.

- 2.- En el supòsit que s'atorgués l'autorització, aquesta estarà en tot cas condicionada a la formulació de les garanties.

- 3.- Per a la formulació de les garanties, que hauran de ser suficients, hom s'atindrà al que disposa l'article 17 d'aquestes Normes en tot el que no sigui contradictori.

- 4.- Quan l'extracció d'àrids i moviments de terres impliqui destrucció d'arbrat s'imposarà al titular de la llicència l'obligació d'efectuar la repoblació de la finca amb arbres de la mateixa espècie i de tenir cura de la plantació fins que aquesta hagi arrelat i pugui desenvolupar-se normalment.

Art. 333.- Normes complementàries.

L'Ajuntament i l'Administració Pública en l'àmbit de les seves respectives competències, podrà dictar les normes complementàries per a l'execució de les disposicions contingudes en aquest capítol.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Els edificis construïts i instal·lacions aixecades o en curs de construcció en terrenys qualificats, totalment o parcialment, per aquest Pla General com a sistemes, sempre que compleixen les determinacions regulades en aquestes Normes, quedaran fora d'ordenació amb l'abast de l'Art. 60-1 de la Llei del Sòl.

Segona

Les construccions i edificacions o, en el seu cas, la part d'aquestes que estiguin emparades per Llicència Municipal i que resultin ser disconformes amb el nou planejament quan aquest reguli un menor volum d'edificació, quedaran incorporades al nou Pla General amb el volum i les característiques que tenen mentre subsisteixin les esmentades construccions, i s'hauran d'adaptar a la nova ordenació tan sols quan així ho desitgin els que resultin ser els seus propietaris o quan el seu estat, degut al transcurs del temps, portés a aconsellar la seva demolició per ruïna.

En el cas de sinistre que suposi destrucció parcial o total dels edificis a què fa referència aquest apartat, podrà reconstruir-se en les condicions preexistents.

Tercera

Les indústries en sòl urbà que en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Planejament comptessin amb la llicència regularment atorgada o haguessin estat objecte de legalització, podran ampliar la potència mecànica fins als límits que s'indiquen en aquesta Normativa sense que se sobrepassin en més del 50% els que ja tenien autoritzats, i sempre que les molèsties, nocivitat, insalubritat o perillositat estiguin dintre dels graus permesos per la seva categoria.

Quarta

Les indústries que en virtut de la qualificació del sòl continguda en aquest Planejament resultin ubicades en sòl no urbà, podran continuar realitzant les seves activitats, legalitzades amb anterioritat a aquest Pla i amb caràcter excepcional es podrà autoritzar una ampliació màxima d'acord amb les següents condicions:

- 1.- L'ampliació no pot ultrapassar en cap cas el cinquanta per cent de l'edificació legalitzada existent en el moment de l'aprovació d'aquest Pla.

- 2.- En tot cas, l'edificació no podrà sobrepassar una ocupació superior al 50% de la superfície de la finca.

- 3.- Haurà d'inscriure's la finca com a indivisible en el Registre de la Propietat.

Cinquena

Les edificacions rurals en sòl no urbanitzable podran ampliar-se fins a un màxim del 50% de la superfície de sostre existent a la aprovació del Pla encara que la finca no assoleixi la superfície mínima indicada per cada una de les zones de l'esmentat sòl.

Sisena

Els edificis residencials situats en el Sòl no Urbanitzable, existents en el moment de l'aprovació inicial del Pla, no es consideraran fora d'ordenació i es permetran obres de consolidació de les edificacions existents, sempre i quan l'estat d'aquestes reuneixi les suficients condicions com per a no poder ser tramitat expedient de declaració de ruïna. Es permetran, en aquests casos, obres d'ampliació d'elements complementaris a

l'edificació existent que no suposin en el seu conjunt més d'un cinc per cent d'increment sobre el volum edificable en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest Pla.

Setena

L'obligatorietat que les parcel·les en sòl urbà tinguin una dimensió mínima per poder-se edificar queda exceptuada per aquelles parcel·les de menor tamany existents amb anterioritat a la data d'aprovació inicial d'aquest Pla.

Vuitena

La prohibició d'edificar en parcel·les amb pendent natural superior al 70% (Art. 16 d'aquesta normativa) no serà d'aplicació per aquelles parcel·les que tinguin el caràcter legal de solar en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest Pla General.

En aquests casos la prohibició d'edificar es donarà únicament en aquelles parcel·les amb pendent natural superior al 100%.

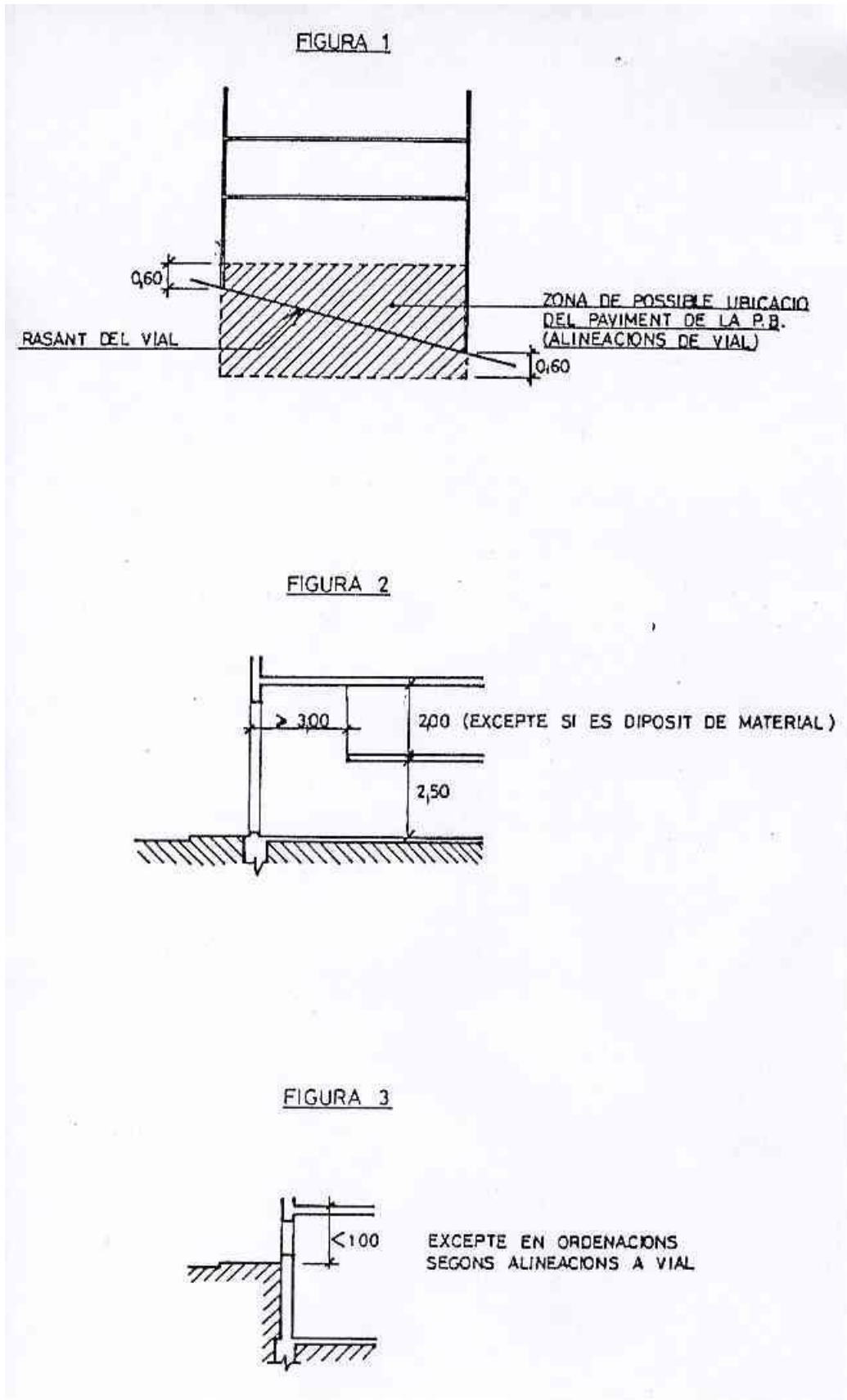


FIGURA 4

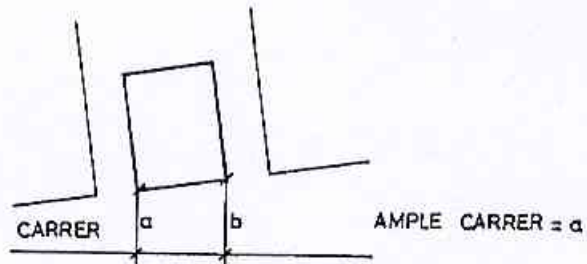


FIGURA 5

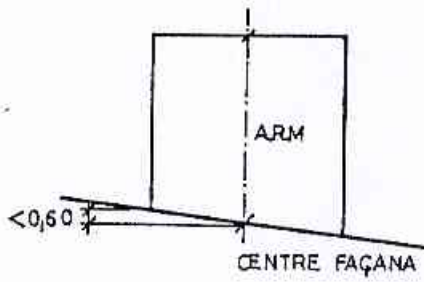


FIGURA 6

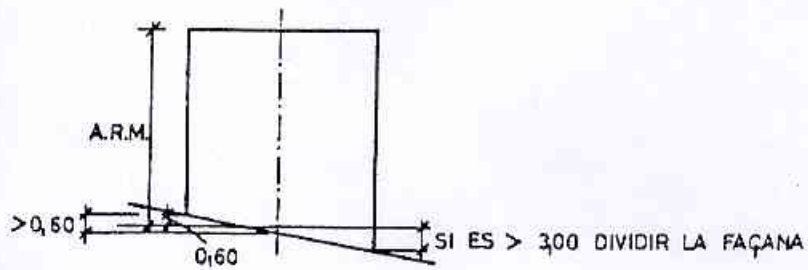


FIGURA 7

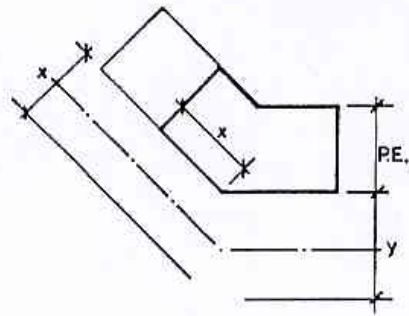


FIGURA 8

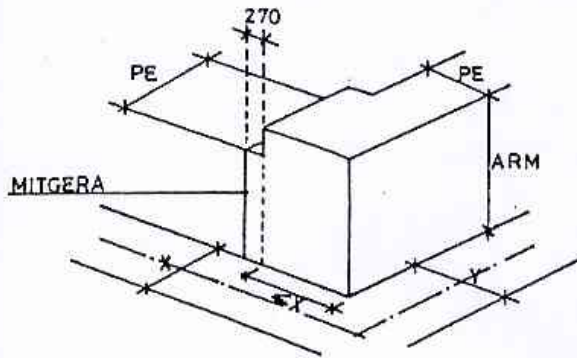


FIGURA 9

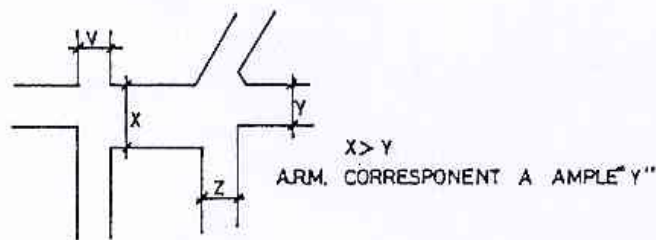


FIGURA 10

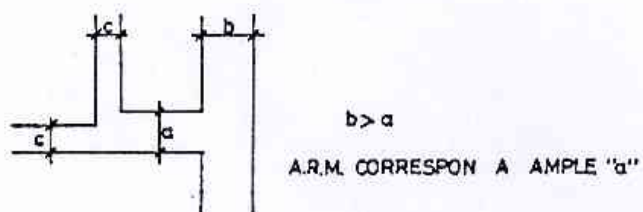
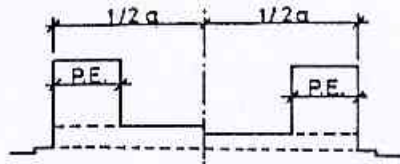


FIGURA 11



EN TOTS ELS SENTITS DE L'ILLA DE CASES

FIGURA 12

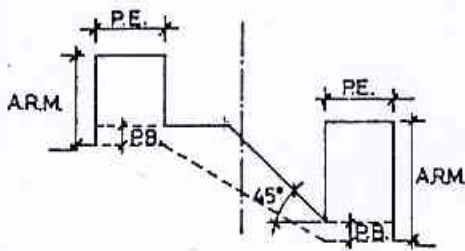


FIGURA 13

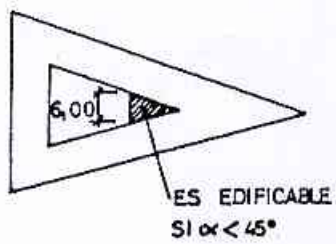


FIGURA 14

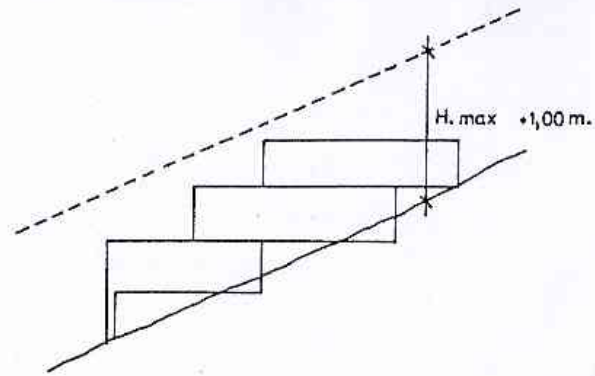


FIGURA 15

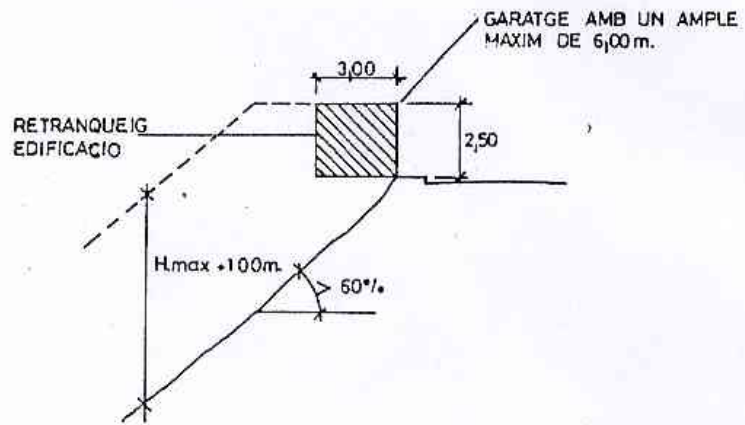


FIGURA 16

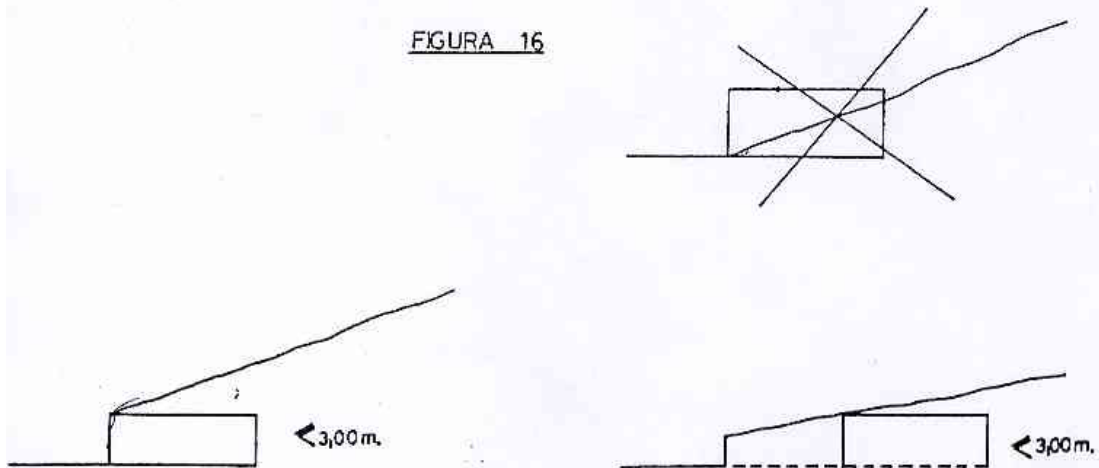


FIGURA 17



FIGURA 18

