

AJUNTAMENT D'ARENYS DE MAR



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

**NORMES URBANÍSTIQUES**

Document d'aprovació provisional

Incorpora modificacions per aprovació provisional derivades d'informes i al·legacions.  
Incorpora part del document "ordenances" del document aprovat inicialment en tot allò no especificat per les Ordenances Municipals vigents

CCRS arquitectes  
Febrer de 2011



## PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA D'ARENYS DE MAR

<b>NORMES URBANÍSTIQUES .....</b>	<b>1</b>
<b>Títol I. Disposicions de caràcter general .....</b>	<b>1</b>
Capítol 1. Objecte, naturalesa jurídica, aplicació i vigència del Pla .....	1
Art. 1 Objecte i àmbit territorial.....	1
Art. 2 Marc legal .....	1
Art. 3 Contingut .....	2
Art. 4 Interpretació.....	3
Art. 5 Codis d'identificació .....	3
Art. 6 Obligatorietat.....	4
Art. 7 Vigència .....	4
Art. 8 Revisió.....	5
Art. 9 Modificació .....	5
Art. 10 Programa d'actuació urbanística municipal.....	5
Art. 11 Actualització.....	6
Capítol 2. Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.....	7
Art. 12 Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.....	7
Art. 13 Desenvolupament dels sistemes generals .....	7
Art. 14 Desenvolupament del POUM en Sòl Urbà .....	8
Art. 15 Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable .....	9
Art. 16 Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable.....	9
Art. 17 Plans parcials urbanístics. PPU i PPUD .....	10
Art. 18 Plans Especials urbanístics. PEU .....	10
Art. 19 Plans de millora urbana. PMU.....	10
Art. 20 Catàleg.....	11
Art. 21 Ordenances municipals .....	11
Capítol 3. Execució urbanística del planejament.....	13
Art. 22 Actuacions públiques o privades en l'execució urbanística del planejament .....	13
Secció primera. Instruments d'execució del planejament.....	14
Art. 23 Polígons d'actuació urbanística.....	14
Art. 24 Ajust dels límits dels Polígons d'Actuació Urbanística .....	14
Art. 25 Noves delimitacions de Polígons d'actuació urbanística .....	14
Art. 26 Pla d'etapes .....	14
Art. 27 Sistemes d'actuació urbanística.....	15
Art. 28 Projectes de reparcel·lació.....	15
Art. 29 Convenis urbanístic .....	16
Art. 30 Estudis d'impacte ambiental .....	16
Art. 31 Execució urbanística .....	16
Art. 32 Execució del planejament per Polígons d'actuació urbanística .....	17
Art. 33 Execució de sistemes.....	17
Art. 34 L'execució del planejament en sòl urbà .....	17
Art. 35 Execució del planejament en sòl urbanitzable.....	18
Capítol 4. Regulació de les condicions d'edificació .....	19
Secció primera: Sistemes d'ordenació de l'edificació .....	19
Art. 36 Classificació dels sistemes d'ordenació de l'edificació.....	19
Art. 37 Aplicació dels preceptes d'aquest capítol.....	19
Secció segona. Disposicions comuns a tots els tipus d'ordenació .....	20
Art. 38 Tipus de disposicions .....	20
Subsecció primera. Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic .....	20
Art. 39 Tipus de paràmetres.....	20
Art. 40 Alineacions.....	20
Art. 41 Alçada reguladora .....	21

Art. 42 Elements tècnics .....	22
Art. 43 Façanes .....	23
Art. 44 Mitgeres .....	24
Art. 45 Cossos sortints .....	24
Art. 46 Elements sortints .....	26
Art. 47 Tanques .....	26
Art. 48 Reculades .....	27
Subsecció segona. Paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl .....	27
Art. 49 Tipus de paràmetres.....	27
Art. 50 Parcel·la .....	27
Art. 51 Solar .....	28
Art. 52 Illa.....	29
Art. 53 Fondària edificable .....	29
Art. 54 Ocupació .....	30
Art. 55 Espai lliure interior d'illa.....	30
Art. 56 Espai lliure de parcel·la .....	30
Art. 57 Separacions mínimes a parcel·les .....	31
Art. 58 Edificabilitat .....	31
Art. 59 Adaptació topogràfica del terreny .....	32
Subsecció tercera. Paràmetres relatius a l'edificació .....	33
Art. 60 Tipus de paràmetres.....	33
Art. 61 Nombre de plantes .....	33
Art. 62 Planta soterrani .....	33
Art. 63 Planta baixa .....	34
Art. 64 Planta pis.....	34
Art. 65 Sotacobertes .....	34
Art. 66 Alçada de les plantes.....	35
Art. 67 Construccions auxiliars .....	35
Art. 68 Piscines .....	36
Art. 69 Patis de llum o celoberts .....	36
Art. 70 Patis de ventilació .....	37
Capítol 2 Ordenances d'urbanització .....	39
Elements urbans.....	39
Art. 71 Espais lliures .....	39
Art. 72 Rotondes .....	39
Art. 73 Carrers.....	39
Art. 74 Passatges de circulació restringida o per a vianants. ....	39
Art. 75 Carrils de circulació i aparcament .....	39
Art. 76 Voreres i passeigs .....	40
Art. 77 Escocells i parterres .....	40
Art. 78 Guals .....	40
Art. 79 Passos en planta baixa.....	40
Art. 80 Drenatge .....	41
Art. 81 Rec d'espais públics .....	41
Art. 82 Nivells d'enllumenat exterior.....	41
Art. 83 Xarxes d'electricitat i comunicacions .....	41
Art. 84 Previsió de serveis soterrats .....	41
Aprofitament de recursos .....	42
Art. 85 Reciclat d'aigües .....	42
Protecció solar i inèrcia tèrmica .....	42
Art. 86 Façanes.....	42
Art. 87 Antenes.....	42
Capítol 3. Condicions d'habitabilitat dels habitatges .....	43
Art. 88 Condicions d'habitabilitat .....	43
Art. 89 Classificació dels habitatges.....	43
Art. 90 Altres paràmetres que han de complir els edificis i els habitatges .....	43
Art. 91 Il·luminació i ventilació d'estances.....	44

Art. 92	Bugaderia i estenedors .....	45
Art. 93	Modificació de les condicions d'habitabilitat.....	45
Art. 94	Accessibilitat.....	45
Capítol 4.	Intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl .....	47
Secció primera.	Llicències d'obres i activitats.....	47
Art. 95	Actes subjectes a llicència .....	47
Art. 96	Actes promoguts per administracions públiques.....	48
Art. 97	Actes sotmesos a comunicació .....	48
Art. 98	Innecessarietat de l'obtenció de llicència .....	49
Art. 99	Tipus de llicències .....	49
Art. 100	Llicències d'obres majors i llicències d'obres menors.....	50
Art. 101	Documentació i procediment administratiu per l'atorgament de llicències	51
Art. 102	Contingut de les llicències.....	51
Art. 103	Competència per l'atorgament de les llicències.....	52
Art. 104	Terminis.....	52
Art. 105	Condicions de l'atorgament .....	52
Art. 106	Caràcter reglat de l'atorgament de llicència .....	52
Art. 107	Deficiències .....	53
Art. 108	Terminis de l'atorgament .....	53
Art. 109	Llicències d'edificació en sòl urbà .....	53
Art. 110	Llicències d'edificació en sòl urbanitzable .....	53
Secció segona.	Règim jurídic per a la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis en situació fora d'ordenació, volum o ús disconforme o inclosos dins d'una àrea de planejament o execució .....	54
Art. 111	Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació .....	54
Art. 112	Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació .....	54
Art. 113	Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme....	55
Art. 114	Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme .....	55
Art. 115	Edificis i instal·lacions inclosos dins d'un àrea de planejament ...	55
Art. 116	Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea d'execució .....	56
Secció tercera.	Protecció de la legalitat urbanística.....	56
Art. 117	Procediments de protecció de la legalitat urbanística.....	56
Art. 118	Infracció urbanística.....	56
Capítol 5.	Patrimoni municipal de sòl i construcció d'habitatge protegit .....	57
Art. 119	Objectius relatius al Patrimoni municipal del sòl i habitatge.....	57
Art. 120	Objectius relatius a la previsió d'habitatge protegit.....	57
Art. 121	Àrees d'habitatge en règim protegit.....	57
Art. 122	Adquisició del sòl dins les àrees d'habitatge en règim protegit i promoció pública d'habitatges. ....	58
Art. 123	Cessió i alienació de terrenys. Dret de superfície .....	58
Art. 124	Drets de tanteig i retracte.....	58
Art. 125	Obligació d'edificar i registre municipal de solars sense edificar .	59
Art. 126	Habitatge dotacional públic .....	59
<b>Títol II.</b>	<b>Règim urbanístic del sòl.....</b>	<b>61</b>
Capítol 1.	Funció i contingut de la propietat del sòl .....	61
Art. 127	Funció social de la propietat del sòl .....	61
Art. 128	Contingut de la propietat del sòl .....	61
Art. 129	Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu.....	61
Capítol 2.	Règim urbanístic.....	63
Art. 130	Règim urbanístic del sòl.....	63
Secció primera.	Classificació del sòl segons el seu règim jurídic .....	63
Art. 131	Classificació del sòl segons el règim jurídic .....	63
Art. 132	Qualificacions urbanístiques: sistemes i zones.....	63

Secció segona. Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori.....	64
Art. 133 Estructura general del territori.....	64
Art. 134 Determinació dels sistemes.....	65
<b>Títol III. Regulació dels sistemes .....</b>	<b>67</b>
Capítol 1. Disposicions Generals.....	67
Art. 135 Tipus de sistemes.....	67
Art. 136 Delimitació dels sòls destinats a sistemes.....	67
Art. 137 Titularitat i afectació del sòl .....	67
Art. 138 Desenvolupament de les determinacions relatives als sistemes .	68
Art. 139 Valor urbanístic dels sistemes.....	68
Capítol 2. Sistema de Comunicacions.....	69
Secció primera. Disposicions generals .....	69
Art. 140 Definició i tipus .....	69
Art. 141 Regulació .....	69
Secció segona. Sistema viari.....	69
Art. 142 Definició.....	69
Art. 143 Tipus de vies.....	69
Art. 144 Titularitat .....	70
Art. 145 Règim general.....	70
Art. 146 Condicions d'ús .....	70
Art. 147 Delimitació i protecció del sistema viari.....	71
Art. 148 Determinacions en els diferents tipus de vies.....	71
Art. 149 Llicència .....	72
Art. 150 Publicitat .....	72
Art. 151 Estudis d'Impacte Ambiental .....	72
Secció tercera. Sistema ferroviari .....	72
Art. 152 Definició.....	72
Art. 153 Titularitat .....	72
Art. 154 Règim general.....	72
Art. 155 Condicions d'ús .....	72
Art. 156 Protecció del sistema ferroviari .....	73
Art. 157 Llicència.....	73
Art. 158 Tancat de línies fèrries i passos a nivell.....	73
Secció Quarta. Sistema Portuari .....	74
Art. 159 Definició i règim .....	74
Art. 160 Titularitat .....	74
Art. 161 Règim general del sistema portuari i sistemes inclosos.....	74
Art. 162 Zones incloses en el sistema portuari .....	74
Art. 163 Condicions d'ús .....	74
Art. 164 Condicions d'edificació.....	74
Art. 165 Llicència.....	74
Capítol 3. Sistema d'infraestructures de serveis.....	77
Art. 166 Definició i classificació .....	77
Art. 167 Regulació .....	77
Art. 168 Titularitat .....	77
Art. 169 Règim general.....	77
Art. 170 Condicions d'ús .....	78
Art. 171 Condicions d'ordenació i edificació.....	78
Capítol 4. Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris .....	79
Art. 172 Definició i classificació. ....	79
Art. 173 Titularitat .....	79
Art. 174 Règim general.....	80
Art. 175 Condicions d'ús .....	80
Art. 176 Condicions d'ordenació i edificació.....	80
Capítol 5. Sistema d'habitatges dotacionals públics .....	83
Art. 177 Definició.....	83

Art. 178 Titularitat i règim general .....	83
Art. 179 Condicions d'ordenació i edificació .....	83
Capítol 6. Sistema urbanístic d'espais lliures públics.....	85
Art. 180 Definició i classificació .....	85
Art. 181 Tipus d'espais lliures .....	85
Art. 182 Parcs urbans .....	85
Art. 183 Places i passeigs.....	86
Art. 184 Altres espais lliures .....	86
Art. 185 Titularitat .....	86
Art. 186 Règim general.....	86
Art. 187 Condicions d'ús .....	86
Art. 188 Condicions d'ordenació i edificació dels parcs urbans.....	86
Art. 189 Condicions d'ordenació i edificació de les places i passeigs.....	87
Art. 190 Condicions d'ordenació i edificació dels penyals i vessants .....	87
Capítol 7. Sistema de costes .....	89
Art. 191 Definició .....	89
Art. 192 Titularitat i règim general .....	89
Art. 193 Condicions d'ordenació de la costa .....	89
Art. 194 Condicions d'accés a la costa.....	90
Capítol 8. Sistema hidrològic .....	91
Art. 195 Definició .....	91
Art. 196 Titularitat i règim general .....	91
Art. 197 Condicions d'ordenació .....	91
Art. 198 Protecció .....	92
<b>Títol V. Regulació de sòl urbà.....</b>	<b>93</b>
Capítol 1. Disposicions generals .....	93
Art. 199 Definició i delimitació .....	93
Art. 200 Drets i deures dels propietaris en sòl urbà consolidat .....	93
Art. 201 Drets i deures del propietaris en sòl urbà no consolidat .....	93
Art. 202 Qualificacions urbanístiques. Zones en sòl urbà .....	95
Art. 203 Aplicació dels preceptes d'aquest capítol .....	95
Art. 204 Edificacions existents i rehabilitació .....	96
Art. 205 Condicions de conservació del patrimoni .....	96
Art. 206 Regulació de la densitat residencial .....	96
Capítol 2. Disposicions relatives a l'edificació ordenada segons alineació a carrer .....	99
Art. 207 Definició.....	99
Art. 208 Paràmetres i condicions generals de l'edificació .....	99
Secció primera. Zona 1 Casc antic .....	100
Art. 209 Definició i delimitació .....	100
Art. 210 Condicions de parcel·la .....	100
Art. 211 Condicions d'edificació.....	100
Art. 212 Condicions d'ús .....	101
Art. 213 Rehabilitació .....	102
Art. 214 Conservació ambiental i d'entorns patrimonials .....	102
Secció segona. Zona 2 d'extensió ordenada per alineació a carrer .....	102
Art. 215 Definició.....	102
Art. 216 Condicions de parcel·la .....	103
Art. 217 Condicions d'edificació.....	103
Art. 218 Condicions d'ús .....	103
Capítol 3. Disposicions relatives a les zones ordenades amb construcció aïllada .....	105
Art. 219 Definició.....	105
Art. 220 Paràmetres i condicions de l'edificació .....	105
Secció primera. Zona 3. Cases aïllades .....	106
Art. 221 Definició.....	106
Art. 222 Condicions de parcel·la .....	107

Art. 223 Agrupació de parcel·les.....	108
Art. 224 Condicions d'edificació.....	108
Art. 225 Condicions d'ús .....	110
Secció segona. Zona 4. Blocs aïllats .....	111
Art. 226 Definició.....	111
Art. 227 Condicions de parcel·la.....	111
Art. 228 Condicions d'edificació.....	111
Art. 229 Condicions d'ús .....	113
Secció tercera. Zona 5 Naus aïllades .....	114
Art. 230 Definició.....	114
Art. 231 Condicions de parcel·la.....	114
Art. 232 Condicions d'edificació.....	115
Art. 233 Condicions d'ús .....	116
Art. 234 Regulació de determinats usos compatibles .....	116
Capítol 4. Disposicions relatives a l'ordenació de conjunts.....	117
Art. 235 Definició.....	117
Art. 236 Paràmetres i condicions de l'edificació .....	117
Secció primera. Zona 6. Conjunts unitaris.....	118
Art. 237 Definició.....	118
Art. 238 Condicions de parcel·la.....	118
Art. 239 Condicions d'edificació.....	119
Art. 240 Condicions especials d'edificació per conjunts aterassats (6b) .....	120
Art. 241 Condicions d'ús .....	120
Secció segona. Zona 7 solars d'ordenació singular .....	121
Art. 242 Definició.....	121
Art. 243 Condicions de parcel·la.....	121
Art. 244 Condicions d'edificació.....	121
Art. 245 Condicions d'ús .....	122
Capítol 5. Disposicions específiques per Plans Especials, Plans de Millora Urbana i Polígons d'Actuació Urbanística en sòl urbà .....	124
Secció primera. Disposicions relatives als Plans Especials.....	124
Art. 246 Plans Especials en sòl urbà consolidat.....	124
Art. 247 Condicions específiques dels Plans Especials .....	124
Pla Especial del Casc Antic (PE.1).....	124
Pla especial Front passeig de Josep Xifré (PE.2) .....	125
Secció segona. Disposicions relatives a Plans de Millora Urbana .....	126
Art. 248 Plans de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat.....	126
Capítol 6. Disposicions específiques dels Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà.....	127
Secció primera Disposicions generals .....	127
Art. 249 Polígons d'actuació urbanística .....	127
Art. 250 Determinacions generals pels Polígons d'actuació urbanística .....	128
Secció segona. Determinacions específiques pels Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà.....	130
Art. 251 Regulació dels Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat (SUC) .....	130
Art. 252 Regulació dels Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat (SUNC) .....	131
<b>Títol VI. Regulació del sòl urbanitzable.....</b>	<b>133</b>
Capítol 1. Disposicions generals .....	133
Art. 253 Definició.....	133
Art. 254 Categories de sòl urbanitzable .....	133
Art. 255 Transformació de sòl urbanitzable .....	133
<b>Capítol 2. Regulació del sòl urbanitzable delimitat.....</b>	<b>135</b>
Secció primera. Disposicions generals per a tots els sectors de sòl urbanitzable delimitat. ....	135
Art. 256 Definició.....	135



Art. 257 Delimitació de sectors .....	135
Art. 258 Regulació .....	135
Art. 259 Ordenació sectorial .....	135
Art. 260 Determinacions en sòl urbanitzable delimitat .....	136
Art. 261 Estàndards urbanístics .....	136
Art. 262 Aprofitament urbanístic .....	137
Art. 263 Drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat .....	137
Art. 264 Plans parcials urbanístics .....	138
Secció segona, Determinacions específiques per sectors .....	139
Art. 265 Àmbit, objectius i determinacions específiques pels sectors de sòl urbanitzable delimitat .....	139
<b>Capítol 3. Regulació del sòl urbanitzable no delimitat.....</b>	<b>141</b>
Secció primera. Disposicions generals per a tots els sectors de sòl urbanitzable no delimitat.....	141
Art. 266 Objectius i definició.....	141
Art. 267 Àmbit, delimitació i transformació urbanística del sòl urbanitzable no delimitat .....	141
Art. 268 Condicions de transformació del sòl urbanitzable no delimitat ..	141
Secció segona, Determinacions específiques per àmbits de Sòl urbanitzable no delimitat. ....	143
Art. 269 Àmbit, objectius i determinacions específiques pels sectors de sòl urbanitzable no delimitat .....	143
<b>TÍTOL VII. Regulació del sòl no urbanitzable.....</b>	<b>145</b>
Capítol 1. Disposicions generals .....	145
Secció primera. Delimitació i definicions .....	145
Art. 270 Delimitació .....	145
Art. 271 Règim jurídic .....	145
Art. 272 Zones en sòl no urbanitzable.....	145
Art. 273 Tipus d'activitats admissibles en el sòl no urbanitzable.....	145
Art. 274 Intervencions de transformació territorial.....	145
Art. 275 Intervencions sobre la forma del sòl .....	146
Art. 276 Intervencions de construcció d'accessos.....	146
Art. 277 Construcció d'edificis i instal·lacions .....	147
Art. 278 Nucli de població .....	147
Secció segona. Disposicions generals en sòl no urbanitzable.....	148
Art. 279 Disposicions relatives a l'estructura cadastral.....	148
Art. 280 Disposicions relatives a la modificació del relleu .....	148
Art. 281 Disposicions relatives a la construcció d'accessos .....	148
Art. 282 Disposicions relatives a la construcció d'edificis .....	149
Art. 283 Altres disposicions .....	150
Art. 284 Actuacions específiques d'interès públic .....	150
Secció tercera. Disposicions particulars de cada zona .....	152
Art. 285 Zones en sòl no urbanitzable.....	152
Art. 286 Sòl no urbanitzable d'interès agrícola (21).....	152
Art. 287 Règim general d'activitats en el sòl no urbanitzable d'interès agrícola	152
Art. 288 Règim general d'intervencions de transformació territorial en el sòl no urbanitzable d'interès agrícola.....	153
Art. 289 Condicions d'edificació.....	153
Art. 290 Sòl no urbanitzable d'interès forestal (22) .....	154
Art. 291 Règim general d'activitats en el sòl no urbanitzable d'interès forestal	155
Art. 292 Règim general d'intervencions de transformació territorial en el sòl no urbanitzable d'interès forestal.....	155
Art. 293 Subzones en el sòl no urbanitzable d'interès forestal.....	156
Art. 294 Sòl no urbanitzable de protecció de sistemes (24) .....	156
Art. 295 Sòl no urbanitzable de conservació de cases rurals (26) .....	157

Art. 296 Plans especials en sòl no urbanitzable.....	157
<b>TÍTOL VIII. REGLAMENTACIÓ DELS USOS.....</b>	<b>159</b>
Capítol 1. Classificació i definició dels usos .....	159
Art. 297 Classificació general.....	159
Art. 298 Classificació segons la seva funció urbanística.....	159
Art. 299 Definició dels usos globals .....	160
Art. 300 Definició dels usos específics .....	161
Capítol 2. Regulació general d'usos.....	167
Art. 301 Regulació segons el règim jurídic del sòl .....	167
Art. 302 Desenvolupament de la regulació dels usos .....	167
Art. 303 Autorització provisional dels usos específics.....	168
Capítol 3. Limitacions generals d'usos .....	169
Art. 304 Situacions relatives.....	169
Art. 305 Usos específics en relació a les situacions relatives .....	171
Art. 306 Nivell d'incidència relativa dels usos sobre l'entorn i el medi ambient 172	
Art. 307 Regulació supletòria.....	172
Art. 308 Simultaneïtat d'usos .....	172
Art. 309 Mesures tècniques correctores.....	172
Capítol 4. Regulació específica de l'ús industrial.....	175
Art. 310 Regulació específica de l'ús industrial .....	175
Art. 311 Activitats.....	175
Art. 312 Categories.....	175
Capítol 5. Regulació específica de l'ús d'estacionament.....	177
Art. 313 Definició.....	177
Art. 314 Reserva d'espais públics per estacionament.....	177
Art. 315 Condicions dels estacionaments públics en els Plans parcials i especials 177	
Art. 316 Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions .....	177
Art. 317 Previsió mínima de places d'aparcament en els edificis.....	178
Art. 318 Condicions de les places de garatge .....	179
Art. 319 Característiques de la construcció de les places d'aparcament ..	180
Art. 320 Alçada lliure mínima.....	180
Art. 321 Accessos als garatges.....	180
Art. 322 Rampes.....	181
Art. 323 Aparells elevadors de vehicles a garatges.....	181
Art. 324 Serveis sanitaris.....	181
Art. 325 Previsió d'aparcament per bicicletes i motos .....	181
Art. 326 Protecció contra incendis .....	182
Art. 327 Usos prohibits a garatges.....	182
Art. 328 Llicència per a garatges.....	182
<b>DISPOSICIÓ ADDICIONAL.....</b>	<b>183</b>
<b>DISPOSICIÓ transitòria.....</b>	<b>185</b>
Catàleg.....	185
<b>DISPOSICIÓ FINAL.....</b>	<b>187</b>

# PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA D'ARENYS DE MAR

## NORMES URBANÍSTIQUES

### Títol I. Disposicions de caràcter general

#### Capítol 1. Objecte, naturalesa jurídica, aplicació i vigència del Pla

##### Art. 1 Objecte i àmbit territorial

L'objecte d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal és l'ordenació integral del territori que comprèn el terme municipal **d'Arenys de Mar**, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal revisa el Pla General aprovat l'any 1984.

##### Art. 2 Marc legal

1. El present POUM s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i restants disposicions aplicables.
2. La referència a la legislació urbanística vigent inclou les següents disposicions:
  - a) Legislació urbanística del Parlament de Catalunya
    - Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).
    - Decret 305/2006 de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).
    - Llei 23/1983, del 21 de novembre, de política territorial (LPT).
    - Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials (LEC).
    - Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental. Modificada per la llei 13/2001 i reglament del decret 136/1999.
    - Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.
  - b) Legislació urbanística de les Corts Generals
    - Ley 6/1998, de 26 de marzo, sobre régimen de suelo y valoraciones urbanas.
    - Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
  - c) La resta de disposicions s'esmenten amb la denominació completa.
3. La referència a les Normatives sectorials vigents inclou les següents disposicions:
  - Ley de Costas 22/1988 de 28 de juliol, articles 114 i 115.
  - Ley de Puertos 27/1992 de 24 de novembre de Puertos del Estado y de La Marina Mercante.
  - Ley General de Telecomunicaciones 32/2003 de 3 de novembre, en relació a servituds i domini públic, Disposició adicional Primera.
  - Ley de Ordenación del sistema eléctrico 40/1994 de 30 de desembre, article 5.
  - Ley del Sector de hidrocarburos 34/1998 de 7 d'octubre, article 5.

- Ley del Ruido 37/2003 de 17 de novembre, article 17.
  - Ley de Montes 43/2003 de 21 de novembre, articles 29 i 39.
  - Llei 4/2006, de 31 de març, ferroviària; Ley 39/2003, de 17 de novembre, del sector ferroviari i el seu Reglament, aprovat pel Real decreto 2387/2004, de 30 de desembre.
4. Altres Normatives sectorials amb incidència:
- Llei d'Espais naturals 12/1985 de 13 de juny, a tenir en compte el PEIN com a pla territorial sectorial.
  - Llei de Carreteres de Catalunya 7/1993 de 30 de setembre, article 12 i coordinació amb plans directors d'infraestructures. Decret 293/2003 de 18 de novembre pel qual s'aprova el Reglament de Carreteres, article 18 que estableix el Pla de carreteres com a pla territorial sectorial.
  - Decret d'Accés motoritzat al medi rural 166/1998 de 8 de juliol, article 9.
  - Decret de zones vulnerables en relació a la contaminació per nitrats 283/1998 de 21 d'octubre, en relació al Pla de Residus i la planificació de sòl no urbanitzable.
  - Llei d'ordenació ambiental de l'enllumenat 6/2001 de 31 de maig, en relació a la zonificació que pot establir l'Ajuntament, article 5 i següents.
  - Decret d'implantació de l'energia eòlica 174/2002 d'11 de juny, en relació al Mapa Eòlic de Catalunya.
  - Decret d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil 148/2001 de 29 de maig, modificat pel Decret 281/2003, en relació a l'ordenació dels emplaçaments, article 7 i següents.
  - Decret Legislatiu 3/2003 de 4 de novembre del Text Refós de la legislació catalana en matèria d'aigües, en relació als districtes de Conca, article 18.
  - Llei 5/2003 de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
  - Llei de mobilitat 9/2003 de 13 de juny, en relació a la planificació de la mobilitat, als Plans Directors de la mobilitat i als plans de mobilitat urbana.
  - Llei 15/2003 de modificació de la Llei 6/1993 de 15 de juny, reguladora dels residus, article 43.
  - Llei 8/2005 de 8 de juny de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
  - Decret 95/2005 de 31 de maig, pel qual s'aprova el Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya, article 18.
  - Decret 245/2005 de 8 de novembre, pel qual es fixen els criteris per l'elaboració dels mapes de capacitat acústica.
5. És d'aplicació als efectes d'ordenances municipals, de convenis administratius i de la possibilitat de creació d'empreses municipals d'urbanisme:
- Decret Legislatiu 2/2003 de 28 d'abril, Text Refós de la Llei municipal de i de règim local de Catalunya.

### **Art. 3 Contingut**

1. La documentació de què consta aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ajusta a allò disposat en l'article 59 TRLU.

2. Els documents corresponents a les fases precedents d'Informació Urbanística i Avanç de Pla, en el que es defineixen criteris, objectius i solucions generals, així com els documents d'informació complementària, formen part integrant del mateix, completant, en el seu cas, la informació sobre el territori municipal i sobre les alternatives d'actuació.
3. El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal està integrat pels següents documents:
  - a) Memòria descriptiva i justificativa del Pla.
  - b) Plànols d'Informació i Ordenació Urbanística del territori i traçat de xarxes bàsiques.
  - c) Normes Urbanístiques.
  - d) Agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
  - e) Memòria ambiental.
  - f) Estudi de mobilitat generada.
  - g) Memòria social.
  - h) Fins a la seva revisió el Catàleg dels béns protegits és el PE de protecció del patrimoni vigent.
  - i) El Pla no inclou Programa d'Actuació Urbanística Municipal.

#### **Art. 4 Interpretació**

1. Les determinacions d'aquest Pla s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria.
2. En la interpretació dels plànols d'ordenació tindran preferència aquells que siguin d'escala més precisa.
3. Si es produeixen dubtes per imprecisions o contradiccions entre els diferents documents, s'estarà a allò que estableix l'article 10 del TRLU.

#### **Art. 5 Codis d'identificació**

Per als efectes previstos en aquest Pla, el codi d'identificació en els plànols és el següent:

1. SISTEMES URBANÍSTICS
  - SISTEMA URBANÍSTIC DE COMUNICACIONS
    - V Viari
    - F Ferroviari
    - P Portuari
  - E. SISTEMA URBANÍSTIC D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS
    - Ed Docent
    - Es Sanitari i assistencial
    - Ee Esportiu
    - Ec Cultural - Social
    - Eab Abastament
    - Ea Administratiu
    - Er Religiós
    - Ef Cementiris i serveis funeraris
    - E Sense ús determinat
  - L. SISTEMA URBANÍSTIC D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS
    - Lu Parc urbà
    - Lp Places i passeigs

La Altres espais lliures

L<sub>24</sub> Espai lliure de protecció de sistemes a sòl urbà i urbanitzable

C . SISTEMA DE COSTA

H. SISTEMA HIDROLÒGIC

HDP. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS

## 2. ZONES

Sòl urbà

Àrees residencials i d'usos complementaris :

Ordenació segons alineació a vial

- 1. Casc antic
- 2. Fronts i illes ordenades segons alineació a vial

Edificació aïllada

- 3. Cases aïllades
- 4. Blocs aïllats
- 5. Indústria
- 6. Ordenació de blocs o ordenacions específiques existents

Àrees d'activitat i usos complementaris

- 7. Edificació especialitzada en parcel·la

## 3. SUBZONES. Per cada zona s'han contemplat diverses subzones, que venen especificades en els corresponents articles d'aquestes Normes.

## 4. SECTORS I POLÍGONS

a) Sòl urbà consolidat

- S'identifica directament la corresponent zona.
- La zona fa referència a un antic sector de planejament únicament per alguns paràmetres de les Normes urbanístiques (s'identifiquen com a subzones específiques).
- PAU a sòl urbà consolidat, equivalent al cas anterior però pendents d'alguna cessió o d'urbanització.

b) Sòl urbà no consolidat

- PAU. Polígon d'actuació urbanística.
- PMU. Pla de millora urbana.

c) Sòl urbanitzable delimitat

- SUD. Sector de planejament.

### **Art. 6 Obligatorietat**

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions o les disposicions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions esmentades, d'acord amb el que es determina en l'article 106.2 de la TRLU.

### **Art. 7 Vigència**

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord de l'aprovació definitiva i les Normes Urbanístiques en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* i es mantindrà vigent indefinidament, fins que no sigui revisat.
2. Es procedirà a la revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal quan concorrin alguna de les circumstàncies que s'estableixen en l'article

següent, o que, sense que concorrin aquestes circumstàncies, procedeixi la revisió d'acord amb allò que estableix l'article 95 TRLU.

3. L'Agenda i avaluació econòmica fa referència al dos primers sexennis de desenvolupament del Pla.

#### **Art. 8 Revisió**

1. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística les següents:
  - a) Quan s'aprovi un Planejament Territorial superior, en el supòsit que alteri substancialment les previsions d'aquest Pla en el municipi d'Arenys de Mar o quan les disposicions urbanístiques de rang superior així ho determinin.
  - b) L'alteració o variació substancial en les previsions de població, habitatge, usos i intensitats d'ocupació.
  - c) La necessitat d'alterar l'estructura general i orgànica del territori o bé la classificació del sòl.
  - d) Quan disposicions d'ordre superior o la pròpia evolució social obliguin a la previsió d'espais públics o d'equipaments comunitaris més extensos.

#### **Art. 9 Modificació**

1. En qualsevol moment es podran modificar els diferents elements i determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
2. La modificació de qualsevol d'aquests elements del Pla s'ajustarà al que estableix l'article 96 TRLU i allò fixat en les presents Normes.
3. L'alteració del contingut del Pla es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.
4. El projecte de modificació del Pla que es redacti, haurà de tenir sempre el grau de precisió propi del Pla que modifica i haurà de comprendre un estudi urbanístic que expliqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
5. La previsió per mitjà del Planejament Parcial, Especial, o de Millora Urbana, de superfícies més grans de sòl destinades a sistemes respecte als estàndards o percentatges fixats en aquestes Normes no constitueixen una modificació del Pla ja que aquests estàndards tenen la consideració de mínims.
6. Si la modificació altera la disposició o dimensions reservades per al sistema d'espais lliures o d'equipaments esportius, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 98 del TRLU, i ha de ser aprovada pel Govern de la Generalitat, previ l'informe de la Comissió Jurídica Assessora.
7. Els projectes de Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es tramitaran segons estableix la legislació urbanística vigent (art. 96 i següents i 85 del TRLU).

#### **Art. 10 Programa d'actuació urbanística municipal.**

L'Ajuntament d'Arenys de Mar podrà formular Programes d'Actuació Municipal en base a aquest Pla d'Ordenació Urbanística d'acord amb els objectius, continguts i tràmits establerts a l'article 60 del TRLU.

**Art. 11 Actualització**

1. Permanentment es durà a terme el procés d'actualització del planejament que es consideri executiu i vigent en cada moment. Els plànols actualitzats que refonguin els documents de planejament i execució, tindran únicament caràcter informatiu.
2. A aquest efecte, i per tal de dotar a aquests plànols actualitzats de força normativa, coincidint amb la redacció del Programa d'actuació urbanística municipal, es tramitarà i aprovarà un Text Refós del Pla d'Ordenació Municipal que contindrà, sobre bases cartogràfiques actualitzades, totes les variacions i modificacions del Pla, el planejament de desenvolupament i els instruments d'execució aprovats durant aquest període.



## **Capítol 2. Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal**

### **Art. 12 Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.**

1. Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, s'elaboraran segons preveu la legislació urbanística vigent i en els termes previstos en aquestes Normes, el planejament derivat que és integrat pels Plans Especials Urbanístics (PEU), Plans de Millora Urbana (PMU), Plans Parcial Urbanístics (PPU) i Plans Parcial Urbanístics de Delimitació (PPUD).
2. Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal seran d'aplicació directa i immediata, sempre que es tracti de terrenys que tinguin la condició de solar i que no estiguin inclosos en Polígons d'actuació urbanística.
3. L'Agenda del POUM indica l'ordre i els terminis per la formulació dels instruments de planejament que han de desenvolupar les determinacions del mateix Pla.
4. En els terrenys inclosos en els Polígons d'actuació urbanística o en Plans de millora urbana, expressament previstos per aquest Pla en sòl urbà no consolidat, només es podrà concedir llicència d'edificació un cop aprovat el projecte de reparcel·lació, així com les corresponents cessions establertes en l'article 43 del TRLU, i les condicions específiques fixades en aquestes Normes Urbanístiques, així com els altres requisits derivats de la legislació aplicable.
5. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest POUM hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la legislació sectorial vigent en matèria de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques.
6. Els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest POUM hauran de determinar les característiques i el traçat de les galeries i xarxes d'abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, gas, telecomunicacions i d'altres previstos. La distribució dels serveis haurà de fer-se mitjançant xarxa subterrània i caldrà preveure la ubicació de les centrals de transformació i/o distribució local necessàries, en sòls amb la qualificació apropiada a tal efecte. En la seva tramitació es requeriran els informes de les administracions sectorials competents per raó de la matèria.

### **Art. 13 Desenvolupament dels sistemes generals**

1. L'obtenció de les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals pot fer-se per expropiació o, en el sòl urbà no consolidat i urbanitzable, mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta quan s'incloguin en un sector o polígon d'actuació subjecte a reparcel·lació, sector o polígon que a aquests efectes pot ser discontinu. Si cal avançar l'obtenció de sistemes urbanístics generals inclosos en un àmbit d'actuació, pot acudir-se a l'actuació aïllada expropiatòria o a l'ocupació directa en les condicions establertes a l'art.

- 156 del TRLU, subrogant-se en el primer cas l'administració adquirent en els drets i deures de l'anterior propietari.
2. Els Plans especials d'infraestructures seran formulats per l'Ajuntament o per l'Organisme públic corresponent.
  3. En desenvolupament de les previsions contingudes en el present Pla d'ordenació urbanística municipal o en el planejament territorial o sectorial, es podran formular Plans especials urbanístics que regulin qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura general i orgànica del territori i que són:
    - a) El sistema general de comunicacions i les seves zones de protecció
    - b) El sistema general d'infraestructures de serveis
    - c) El sistema general d'equipaments comunitaris
    - d) El sistema general d'espais lliures
    - e) El sistema general hidrològic
    - f) El sistema general de costes
    - g) El sistema portuari
  4. Així mateix el POUM es podrà desenvolupar respecte als sistemes mitjançant Plans especials temàtics o d'àmbit territorial concret, en els supòsits contemplats en l'article 67 del TRLU.
  5. Aquest POUM fixa la necessitat de formular i tramitar com a Pla Especial urbanístic la regulació hidrològica, unitària o en àmbits delimitats per les conques de les rieres.
  6. També es redactaran PEU, en el cas que no vingui determinat pel POUM:
    - a) Per determinar la titularitat i l'ús dels equipaments comunitaris.
    - b) Per l'ordenació del subsòl, si no és objecte d'una altra figura de planejament derivat.
    - c) Per la implantació d'establiments de turisme rural en edificacions no especialment previstes en aquest Pla.

#### **Art. 14 Desenvolupament del POUM en Sòl Urbà**

1. El desenvolupament de les determinacions i l'ordenació prevista pel POUM en Sòl urbà consolidat es realitzarà generalment per gestió directa, sempre que tinguin la condició de solar a què es refereixen els articles 29 i 30 del TRLU.
2. El desenvolupament del Pla en sòl urbà no consolidat es realitzarà mitjançant polígons d'actuació o plans de millora urbana, d'acord amb l'art.40 RLU, la delimitació dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació, i en les fitxes corresponents a cada polígon o sector de millora urbana inclosos en aquestes Normes. Igualment es poden delimitar polígons mitjançant el planejament derivat, o de forma independent en aplicació de la legislació vigent.
3. Es formularan PEU o PMU, per desenvolupar i millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, d'acord amb els supòsits continguts en els articles 67 i 70 de la TRLU.
4. Les condicions relatives a les condicions d'ús, d'edificació o d'elements determinants del desenvolupament urbà fixades en aquest POUM, podran modificar-se mitjançant PEU no previstos en el propi POUM, sempre que no

modifiquin la seva estructura general i orgànica, i que no contradigui les seves normes bàsiques.

5. Les condicions d'insuficient urbanització dels PAU en sòl urbà consolidat o no consolidat, particularment els procedents d'antigues urbanitzacions residencials de baixa densitat, justifiquen l'exigència de la creació de juntes de conservació de les obres d'urbanització d'acord amb l'art.40.1.i) RLUC.

#### **Art. 15 Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable**

1. En sòl urbanitzable delimitat el POUM es desenvolupa necessàriament per mitjà de Plans parcials urbanístics, l'execució dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors. En sòl urbanitzable no delimitat és preceptiu el desenvolupament d'un Pla parcial urbanístic de delimitació o la delimitació del sector mitjançant el Programa d'actuació urbanística municipal, d'acord amb el que disposa l'article 60.7 del TRLU.
2. Els sectors de sòl urbanitzable establerts per aquest POUM poden ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions a l'article 93 del TRLU.
3. En tots els sectors de sòl urbanitzable delimitat els propietaris poden ser obligats a assumir el deure urbanístic de conservar les obres i instal·lacions d'urbanització tot constituint-se en entitat urbanística de conservació o junta de conservació. Aquest possible deure, així com el seu abast i la seva durada, s'ha de concretar en el marc dels plans parcials urbanístics i dels procediments de reparcel·lació, en funció de les circumstàncies objectives concurrents d'acord amb l'art. 42,i) RLUC.
4. Els terrenys inclosos en els sectors no es podran urbanitzar en tant no s'aprovi definitivament el PPU i el corresponent projecte d'urbanització, ni es podran edificar en tant no s'hagi realitzat les obres d'urbanització corresponents i efectuades les cessions gratuïtes i obligatòries que estableix la legislació vigent i que es determinen en aquest POUM.

#### **Art. 16 Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable**

1. Les determinacions del POUM sobre sòl no urbanitzable s'apliquen directament i de forma immediata, sense perjudici del que es disposa en l'article que fa referència al desenvolupament dels sistemes generals.
2. No obstant això, es podran desenvolupar les previsions del Pla d'ordenació mitjançant PEU que tinguin per objectiu l'execució directa de qualsevol de les finalitats enumerades en l'article 67.1a. del TRLU o en els següents supòsits:
  - a) La millora del medi natural
  - b) La protecció i regeneració de conreus i espais forestals
  - c) La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals
  - d) La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal
  - e) La protecció i millora de la vialitat rural
  - f) L'activitat educativa o formativa en relació al medi natural
  - g) La protecció d'infraestructures i vies de comunicació

**Art. 17 Plans parcials urbanístics. PPU i PPUd**

1. Per al desenvolupament d'aquest POUM en sòl urbanitzable delimitat es redactaran els corresponents PPU. Les previsions sobre ordenació de l'edificació, usos i elements d'urbanització dels sectors que continguin els plans parcials urbanístics han de respondre als criteris derivats de les exigències del desenvolupament urbanístic sostenible.
2. Els PPU han de contenir les determinacions i la documentació previstes en els articles 65 i 66 del TRLU, i 84 a 89 RLUC. A més, hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.
3. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, sense perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització complementaris. Específicament han d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres d'ordenació dels volums, encara que aquests es poden preveure de forma alternativa i concretar-se en la reparcel·lació o en les llicències d'edificació. Així mateix, els plans parcials han de preveure la delimitació dels polígons, si escau, i el sistema d'actuació aplicable a cadascun.
4. Els sectors de planejament parcial establerts per aquest POUM poden ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes en l'article 93 del TRLU.
5. El Pla d'etapes del PPU no podrà preveure un termini superior a vuit anys per a l'execució de la urbanització del sector. En cas que es delimiti més d'un polígon d'execució, s'haurà de fixar l'ordre de prioritat entre ells.
6. El present POUM assigna, d'acord amb l'article 37 del TRLU, l'aprofitament urbanístic de cadascun dels sectors de sòl urbanitzable delimitat.
7. Quan els Plans Parciais Urbanístics siguin d'iniciativa privada, s'haurà de preveure a més de les determinacions a què es refereix l'article 65 TRLU i l'article 84 RLUC, els compromisos i documentació establerta en els articles 101 i 102 del TRLU.
8. Els Plans Parciais Urbanístics i els Plans Parciais Urbanístics de Delimitació podran completar les previsions d'aquest POUM, però no modificar-les, d'acord amb els articles 65 i 66 TRLU, i art. 84.1. RLUC.
9. Les zones en que es concreti l'aprofitament del PPU han de fer referència a les definides en el POUM especialment en els casos en que s'indiquin com a preferent per a cada sector.

**Art. 18 Plans Especials urbanístics. PEU**

Es podran formular PEU per qualsevol dels objectius previstos en l'article 67 del TRLU i l'article 92 del RLUC i concordants, els continguts i determinacions i documentació seran els que s'estableixen a els articles 67 del TRLU i 93 del RLUC i es tramitaran d'acord amb el procediment establert en l'article 85 i següents del TRLU.

**Art. 19 Plans de millora urbana. PMU**

1. Es podran formular PMU per qualsevol de les finalitats previstes en l'article 70 del TRLU. Els objectius, continguts i determinacions s'ajustaran als que s'especifiquen en el mateix article, i els articles 90 i 91 del RLUC o a les

específicament establertes en aquestes Normes Urbanístiques en els sectors a desenvolupar mitjançant PMU.

2. En el sòl urbà no consolidat, els Plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament de poblacions i d'altres similars.
3. En el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 30.b) del TRLU, així com regular la composició volumètrica i de façanes. En el cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del Pla de millora urbana és el corresponent al solar on s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat de prèvia delimitació de l'àmbit.
4. Els Plans de millora urbana no específicament previstos en el POUM no podran variar les determinacions bàsiques d'aquest. En els casos en que s'alterin els usos principals, els aprofitaments, les càrregues urbanístiques o l'estructura general es procedirà a la modificació del POUM.
5. L'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats regularà l'aprofitament privat possible, el manteniment o no, en tot o en part, de l'aprofitament privat preexistent, i l'ús del subsòl vinculat a l'ús i servei públics, d'acord amb allò previst a l'article 39 del TRLU.

#### **Art. 20 Catàleg**

1. D'acord amb els articles 71 del TRLU i 75.2 del RLU, el POUM enumera i identifica en els plànols d'ordenació els béns protegits pel catàleg vigent, preveu la redacció d'un nou catàleg de béns protegits i estableix mesures de protecció del béns catalogats i el seu entorn, sense perjudici de les determinacions pròpies de les normes del Catàleg.
2. La inclusió d'un edifici en el catàleg pot implicar la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com de l'entorn ambiental, o només la protecció de certs elements o cossos de l'edifici.  
En aquests edificis només es podran realitzar obres de restauració i conservació, com també autoritzar els usos més adients als valors que es pretenen protegir, d'acord amb les presents Normes Urbanístiques, la legislació del patrimoni (Llei 9/1993 del patrimoni cultural català) i les Normes del Catàleg.
3. A partir de l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, les referències del Pla Especial de protecció del patrimoni arquitectònic al Pla general vigent, ho seran al present POUM.
4. El PEPPA es considerarà vigent fins a l'aprovació del PE del Casc Antic i la revisió del Catàleg.

#### **Art. 21 Ordenances municipals**

Segons el que disposa l'article 71.2 del TRLU, l'Ajuntament, d'acord amb la legislació de règim local o altres normes o directrius sectorials, podrà formular i aprovar Ordenances d'urbanització i edificació per regular aspectes que no són objecte de les Normes d'aquest POUM sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions.



### **Capítol 3. Execució urbanística del planejament**

#### **Art. 22 Actuacions públiques o privades en l'execució urbanística del planejament**

1. L'execució urbanística és el conjunt de procediments per a la transformació d'ús del sòl i especialment per a la urbanització d'aquest, d'acord amb el planejament urbanístic i respectant el règim urbanístic aplicable a cada classe de sòl. D'acord amb les disposicions dels articles 116 i següents del TRLU, l'execució del planejament urbanístic requereix de l'aprovació de l'instrument més detallat que sigui exigible segons la classe de sòl de què es tracti.
2. L'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupen correspon, d'acord amb l'article 116 del TRLU, a l'Ajuntament i a la resta d'administracions públiques i entitats urbanístiques especials en llurs esferes d'actuació respectives i en l'exercici de llurs competències, així com als particulars sota les diverses modalitats d'actuació establertes.
3. Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials executaran el planejament sempre que operin com a administració actuant d'acord amb l'article 23 del TRLU.
4. Els particulars participen en l'execució del planejament mitjançant la gestió urbanística integrada o aïllada definida per l'article 117 de la TRLU i art.121 del RLUC. i segons els sistemes i modalitats d'actuació previstos per a cada sector.
  - a) La gestió urbanística integrada es duu a terme en el desenvolupament dels sectors de planejament o dels polígons d'actuació urbanística a través de les entitats urbanístiques col·laboradores: juntes de compensació, juntes de concertació, associacions administratives de cooperació i juntes de conservació, definides a l'art. 187 del RLUC.
  - b) La gestió urbanística aïllada suposa l'execució puntual del planejament, sempre que no calgui, o no sigui possible, la delimitació d'un polígon d'actuació per el repartiment equitatiu de càrregues i beneficis derivats de l'ordenació urbanística.

## Secció primera. Instruments d'execució del planejament

### Art. 23 Polígons d'actuació urbanística

1. Per a l'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents Polígons d'Actuació Urbanística d'acord amb els requisits fixats en l'article 118 del TRLU.
2. En sòl urbà i en sectors de planejament derivat la delimitació dels Polígons d'actuació urbanística atindrà als requisits establerts als articles 36 i 118 del TRLU.
3. Aquest POUM delimita directament, en sòl urbà, Polígons d'actuació urbanística amb l'objectiu de desenvolupar les seves previsions, tant pel que fa a l'obtenció de sòl per sistemes locals, urbanització d'espais lliures i carrers com, si s'escau, reparcel·lació de les propietats incloses a les mateixes.
4. Als efectes de l'execució del Polígon d'actuació urbanística tindran caràcter vinculant les propostes de traçats viaris, aparcaments, dotacions i espais lliures, tant pel que fa a la seva posició, com superfície de sòl compromesa, sempre que apareguin detallades en els plànols de qualificació de sòl i a les corresponents fitxes.
5. Els Plans parcials urbanístics podran delimitar polígons d'actuació urbanística per la seva execució fraccionada.
6. Els Polígons d'actuació urbanística delimitats pel POUM, pel planejament que el desenvolupi, o per un PAUM posterior podran modificar-se seguint el procediment previst en l'article 118 del TRLU.

### Art. 24 Ajust dels límits dels Polígons d'Actuació Urbanística

1. S'admetran ajustos en la seva delimitació (o subdivisió del Polígon en altres de més petits) quan es tracti de facilitar la gestió, no es desvirtuïn els objectius del Polígon o l'ordenació prevista, no suposin transferència de càrregues d'urbanització o cessions a d'altres propietaris i, en el cas de subdivisió, es mantingui la proporcionalitat de càrregues i aprofitaments.
2. L'ajust dels límits d'un Polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de compensació o reparcel·lació quan aquest no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui un nou propietari. Caldrà justificar l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre allò que preveu el planejament i la realitat topogràfica o a altres raons similars.
3. Si l'ajust de límits fos major del cinc per cent (5%), o s'hi inclogués la finca d'un nou propietari, serà necessària la tramitació, d'acord amb l'article 118 del TRLU, d'un projecte de modificació poligonal.

### Art. 25 Noves delimitacions de Polígons d'actuació urbanística

Per la delimitació de nous Polígons d'actuació urbanística se seguiran les determinacions fixades en els articles precedents d'acord amb els articles 117 i 118 del TRLU.

### Art. 26 Pla d'etapes

1. En els Plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics haurà de fixar-se un pla d'etapes que prevegi la cessió i l'execució de la urbanització



en els corresponents Polígons d'actuació urbanística, com també els terminis màxims per a la construcció de l'edificació. Aquests terminis es determinaran en funció de les característiques del planejament i s'adequaran a les previsions del POUM o dels PAUM.

2. L'incompliment de les obligacions dels particulars dins dels terminis d'execució dels Polígons d'actuació urbanística podrà suposar l'aplicació de les mesures previstes per la legislació vigent, article 150 i següents del TRLU, i art.186 del RLUC.
3. D'acord amb els articles 40 i 41 del Decret 303/97, l'Ajuntament podrà avançar l'execució dels sistemes previstos en el Polígon d'actuació, encara que no es realitzi simultàniament la resta del conjunt, sempre que es garanteixi l'accés rodat i es justifiqui la seva integració al desenvolupament futur. En aquest supòsit l'Ajuntament es rescabalarà entrant a formar part de la comunitat reparcel·latòria.
4. Els projectes de reparcel·lació es redactaran d'acord amb les determinacions i contindran els documents establerts en articles 120 i següents del TRLU i, i 144i ss. del RLUC.
5. Els projectes de reparcel·lació han d'incloure la distribució entre els propietaris de les càrregues corresponents a les obres d'urbanització, a les de demolició, enderroc o destrucció d'edificis, plantacions i altres béns, les indemnitzacions, els costos dels projectes, valoracions i peritatges, les despeses de gestió, les necessàries per a l'efectivitat del dret al real·lotjament dels residents i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització (article 114 L.U.).

#### **Art. 27    Sistemes d'actuació urbanística**

1. L'execució dels Polígons d'actuació urbanística definits per a cada sector per aquest POUM o pel planejament que el desenvolupi, es realitzarà mitjançant el sistema de reparcel·lació, en qualsevol de les seves quatre modalitats, o el d'expropiació (article 121.2 del TRLU).
2. L'administració actuant escollirà el sistema i modalitat d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmic-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin.
3. Llevat els casos en què es fixi altrament, en el sistema de reparcel·lació, la modalitat serà la de cooperació per als Polígons d'actuació urbanística de promoció pública i la de compensació bàsica per als d'iniciativa privada.
4. Per a la concessió de llicències serà preceptiva l'aprovació dels projectes de reparcel·lació i urbanització, així com l'execució de les obres d'urbanització i de les cessions de sòl establertes. Pel desenvolupament dels Pla Parcial Urbanístic s'haurà de constituir una entitat urbanística col·laboradora, responsable de la gestió d'acord amb l'article 123 del TRLU. La conservació de les obres d'urbanització es realitzarà mitjançant la constitució de juntes de conservació en les modalitats previstes per la legislació vigent (articles 201 a 204 RLUC).

#### **Art. 28    Projectes de reparcel·lació**

1. Els projectes de reparcel·lació es redactaran d'acord amb les determinacions i contindran els documents establerts en articles 126 i següents del TRLU, articles 130 i següents del RLUC i concordants).

2. Els projectes de reparcel·lació han d'incloure la distribució entre els propietaris de les càrregues corresponents a les obres d'urbanització, a les de demolició, enderroc o destrucció d'edificis, plantacions i altres béns, les indemnitzacions, els costos dels projectes, valoracions i peritatges, les despeses de gestió, les necessàries per a l'efectivitat del dret al real·lotjament dels residents i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització (article 120 TRLU)

#### **Art. 29 Convenis urbanístic**

1. Els convenis urbanístics entre les administracions públiques, o entre aquestes i els particulars, establiran el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, o també per a l'adquisició de compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient, d'acord amb la legislació vigent (art. 25 i 26 del RLUC) i el contingut del POUM.
2. Els convenis urbanístics hauran de justificar la seva conveniència per l'interès públic i estaran sotmesos al principi de publicitat. En aquest sentit, són objectius prioritaris dels convenis urbanístics la major obtenció d'espais destinats als sistemes de comunicacions, equipaments comunitaris o espais lliures públics, així com el compliment del principi constitucional pel qual la comunitat ha de participar en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.
3. El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o gestió urbanística. Tanmateix les obligacions pactades i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat Immobiliària.
4. Els convenis urbanístics hauran d'ésser aprovats pel Ple de la corporació municipal per tal que despleguin els seus efectes de validesa.

#### **Art. 30 Estudis d'impacte ambiental**

1. S'haurà de sotmetre a una avaluació d'impacte ambiental, qualsevol projecte públic o privat consistent en la realització d'obres, d'instal·lacions o de qualsevol altra activitat per a la qual així ho exigeixi la legislació sectorial vigent.
2. És preceptiva, d'acord amb la legislació sectorial vigent en matèria d'aigües, la presentació d'una anàlisi dels efectes ambientals en aquelles actuacions que afectin el domini públic hidràulic i que puguin implicar riscos per al medi ambient.
3. Les activitats amb risc elevat de contaminació atmosfèrica hauran de presentar una avaluació de l'impacte de l'activitat sobre l'atmosfera, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

#### **Art. 31 Execució urbanística**

1. L'execució urbanística és el conjunt de procediments per la transformació d'ús del sòl i especialment per la urbanització d'aquest, d'acord amb el planejament urbanístic i respectant el règim urbanístic aplicable a cada classe de sòl. D'acord amb les disposicions dels articles 116 i següents del TRLU, l'execució del planejament urbanístic requereix de l'aprovació de l'instrument més detallat que sigui exigible segons la classe de sòl de que es tracti.

2. Aquest POUM, distingirà, en l'execució del planejament, entre aquelles actuacions de gestió urbanística integrada i aquelles de gestió urbanística aïllada, segons les disposicions de l'article 117 del TRLU.
3. La gestió urbanística integrada suposa un conjunt d'actuacions per repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació urbanística. La gestió urbanística integrada es duu per sectors de planejament urbanístic o per polígons d'actuació urbanística complets.
4. La gestió urbanística aïllada s'aplicarà en el supòsit que no calgui o no sigui possible la delimitació de polígons pel repartiment equitatiu de càrregues i beneficis, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada, especialment en sòl urbà.

### **Art. 32 Execució del planejament per Polígons d'actuació urbanística**

1. Els Polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada.
2. Els Polígons d'actuació urbanística, com a divisió de sectors per la seva execució en sòl urbanitzable o com a Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà s'ajustaran als requisits establerts per l'article 118 del TRLU.
3. Seran de cessió obligatòria i gratuïta, els sòls reservats per aquest POUM o pel planejament derivat amb destinació a vials, places, parcs i jardins públics, com també a equipaments, ja estiguin al servei general de tota la població o al servei local, sempre que estiguin inclosos dins l'àmbit d'un Polígon delimitat expressament pel planejament.
4. Els propietaris d'un Polígon d'actuació urbanística hauran de costejar-ne la urbanització dels vials, places, parcs i jardins públics inclosos, a més de la seva cessió voluntària i gratuïta.
5. Els propietaris d'un Polígon d'actuació urbanística cediran a l'administració actuant el 10% de l'aprofitament urbanístic del Polígon d'actuació.

### **Art. 33 Execució de sistemes**

L'execució dels sistemes urbanístics serà directa, amb la redacció del corresponent projecte d'urbanització, o mitjançant la redacció de PEU que tinguin per objecte l'ordenació del sector corresponent.

### **Art. 34 L'execució del planejament en sòl urbà**

1. L'execució del planejament en sòl urbà consolidat serà preferentment aïllada, a excepció dels casos en què es delimita un Polígon d'actuació urbanística o un Pla de millora urbana, com a unitats de gestió urbanística integrada.
2. En sòl urbà no consolidat, l'execució del planejament es duu a terme mitjançant Plans de millora urbana o de Polígons d'actuació urbanística delimitats pel POUM o el PAUM.
3. En sòl urbà consolidat seran de cessió obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació, els sòls destinats a vials. L'obertura i l'eixamplament de vials sobre solars o edificis comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl, sense necessitat d'haver delimitat un Polígon d'actuació urbanística, quan el valor del sòl a cedir estigui compensat per la variació de les condicions d'edificació diferencials, bé pel fet d'originar-se nous solars o bé per variació, en funció de l'amplada del vial, dels paràmetres del tipus d'ordenació.

4. Serà necessària la delimitació d'un Polígon d'actuació urbanística, quan l'eixamplament o l'obertura de vials provoquin diferències d'aprofitament urbanístic entre les finques afectades que ultrapassin el quinze per cent (15%) de l'aprofitament i es faci declaració expressa d'aquesta lesió.
5. En tots els altres supòsits, o en les reserves per a altres fins que els assenyalats anteriorment, l'adquisició s'ha de fer mitjançant l'expropiació.
6. El cost de les expropiacions podrà ser repercutit sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitat prèviament l'àmbit urbà beneficiari de la millora.
7. En tots els altres supòsits, el cost de les obres d'urbanització podrà ser repercutit mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, havent estat prèviament delimitada l'àrea beneficiada per l'obra.

### **Art. 35 Execució del planejament en sòl urbanitzable**

1. En el sòl urbanitzable l'execució del sector objecte d'un PPU es realitzarà per Polígons d'actuació urbanística complets.
2. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls adscrits al sector de planejament destinats a sistemes generals o locals.
3. Així mateix serà de cessió obligatòria a l'administració actuant la proporció de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al deu per cent (10%) de l'aprofitament mitjà del sector, que es podrà fer efectiu en les formes previstes per la legislació urbanística vigent.
4. Els propietaris de terrenys inclosos dins del sector hauran de costejar-ne la urbanització.
5. Quan l'obtenció dels terrenys, en sòl urbanitzable, destinats a sistemes hagi d'ésser realitzada abans del desenvolupament del sector, es podrà optar per l'ocupació directa, d'acord amb la definició, regulació i tramitació definida en l'article 156 del TRLU, o bé a una actuació aïllada expropiatòria, d'acord amb el que disposa l'article 34.7 del TRLU.

## **Capítol 4. Regulació de les condicions d'edificació**

### **Secció primera: Sistemes d'ordenació de l'edificació**

#### **Art. 36 Classificació dels sistemes d'ordenació de l'edificació**

1. EL Pla d'ordenació urbanística municipal estableix els sistemes d'ordenació de l'edificació, atenent a les característiques del territori, i a la morfologia dels diferents teixits existents o previstos.
2. Segons quina sigui la manera de disposar-se l'edificació en relació a la resta d'edificacions, al sòl, i al carrer o espai públic, es distingeixen tres sistemes d'ordenació.
  - a) Edificació ordenada segons alineacions de carrer, on les construccions es disposaran arrencades (entre mitgeres) al llarg dels carrers i espais públics, i es regiran fonamentalment per una alçada reguladora i una fondària edificable.
  - b) Edificació aïllada, on les construccions es disposen dins de les seves parcel·les, respectant unes distàncies establertes en les partions d'aquestes. Es regiran fonamentalment per un índex d'edificabilitat, una alçada i ocupació màxims.
  - c) Conjunts d'ordenació unitària, on els edificis s'ajustaran a una disposició de l'edificació, establerta des del planejament urbanístic de desenvolupament: PPU, PEU, o des de projectes de reparcel·lació o d'edificació, respectant una edificabilitat prefixada.

#### **Art. 37 Aplicació dels preceptes d'aquest capítol**

1. Aquest capítol conté la reglamentació detallada per al sòl urbà de l'ús, volum i condicions higiènic-sanitàries de les construccions i terrenys, així com de les característiques estètiques de l'ordenació, de l'edificació i del seu entorn.
2. Els preceptes d'aquest capítol s'aplicaran al sòl urbanitzable delimitat per aquest POUM que s'incorpori al procés urbà.
3. En els casos en que el planejament de desenvolupament aprovat compti amb una reglamentació diferent, el POUM assimila la corresponent zona a una de les regulades pel Pla, definint subzones específiques amb indicació dels corresponents paràmetres. Per tot el que no s'indica són d'aplicació les condicions generals definides a les Normes del POUM.
4. Les disposicions comuns a totes les formes d'ordenació seran igualment aplicables a les edificacions que s'aixequin en sòl no urbanitzable.
5. L'aplicació d'aquests paràmetres queda condicionada a les regulacions més precises de zona o a les específiques que figuren en el plànol d'ordenació.

## **Secció segona. Disposicions comuns a tots els tipus d'ordenació**

### **Art. 38 Tipus de disposicions**

1. S'inclouen en aquesta secció totes aquelles definicions, disposicions i paràmetres comuns i aplicables, si s'escau, als diferents sistemes d'ordenació.
2. Per una major claredat aquestes es classifiquen segons afectin més directament a la forma de l'espai públic, a la forma i ocupació del sòl o a l'edificació.

### **Subsecció primera. Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic**

#### **Art. 39 Tipus de paràmetres**

Els paràmetres relatius a la forma de l'espai públic fan referència als següents elements:

- Alineacions
- Rasants
- Alçada reguladora
- Façanes
- Mitgeres
- Cossos
- Elements sortints
- Tanques
- Reculades

#### **Art. 40 Alineacions**

1. Alineació de carrer.  
És la línia de separació entre el sòl públic qualificat de sistema viari i les altres qualificacions.
2. Alineació de façana.  
És la línia que assenyalava on se situa el pla de façana de l'edificació.
  - a) Pot ésser fixa, coincidint amb l'alineació de carrer o reculant respecte d'aquesta (edificació ordenada segons alineació de carrer) o bé opcional, tot respectant unes distàncies mínimes a les partions (edificació aïllada).
  - b) El sistema d'ordenació volumètrica assenyalava les alineacions (fixes o bé opcionals) a l'hora d'establir la disposició dels volums construïbles.
3. Amplada del carrer  
És la mesura perpendicular entre les dues alineacions confrontades d'un carrer.
  - a) En l'edificació ordenada segons alineació de carrer, l'amplada del carrer serveix de referència per determinar l'alçada dels edificis i la dimensió de la volada dels cossos i dels elements sortints.
  - b) Quan es tracta de parcel·les confrontades a vials de nova obertura, l'amplada del carrer serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització afecti realment l'ús públic i, a aquest efecte, es cedeixi i s'urbanitzi.
  - c) Només els carrers efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació serviran de

paràmetre regulador de les alçades dels edificis o de les volades permeses.

4. Eix del carrer  
Línia que uneix els punts mitjans del carrer entre alineacions de carrer oposades.
5. Rasants  
La rasant de la via és el perfil longitudinal del seu eix. La rasant de l'edificació és la cota a què està situada la seva planta baixa respecte a la rasant de la via o espai públic. La rasant del terreny al voltant d'una edificació és la seva cota en el terreny on es fixi per aplicar la cota de la planta baixa.

#### **Art. 41 Alçada reguladora**

1. S'entén per alçada reguladora aquella màxima que poden assolir les edificacions.
2. L'alçada reguladora es mesura verticalment sobre el pla exterior de la façana fins al pla horitzontal que serveixi de referència a la línia del pla superior del darrer forjat.
3. En el **sistema d'ordenació segons alineació de carrer** l'alçada de l'edificació s'amidarà en el centre de la façana principal.
4. La determinació del punt de referència o punt d'origen per l'amidament de l'alçada és diferent per a cada un dels supòsits. Així en els edificis regulats per alineació a carrer amb façana a una sola via:
  - a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells, entre els extrems de la façana de cota més alta i el centre, menor de seixanta centímetres (0,60 m), l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
  - b) Si la diferència de nivells és més de seixanta centímetres (0,60 m) l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a seixanta centímetres (0,60 m) per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de la cota més alta.
  - c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc al fet que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a dos metres (2 m) per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram correspongués a una façana independent.
5. En els edificis regulats per alineació a carrer amb façana a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà, s'aplicaran les condicions de l'apartat anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si es tractés d'una sola.
6. En els edificis regulats per alineació a carrer amb façanes amb front a dues o més vies sense fer cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.
7. En els edificis regulats per alineació a carrer en illes que no disposin, almenys en la part objecte d'edificació, d'espai lliure interior, l'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial al qual doni cada

edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una fondària edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i pel de la façana oposada.

8. En els **sistemes d'ordenació d'edificació aïllada o conjunts d'ordenació unitària** no alineada a carrer, l'alçada reguladora màxima es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que segons el relleu del terreny tingui la consideració de planta baixa.
  - a) En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny l'edificació es disposi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
  - b) En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes podran establir-se amb una variació absoluta de més-menys un metre (1 m), en relació a la cota resultant del terreny. Es prendrà com a punt de referència de cada alçada el centre de gravetat de cada planta baixa. En les situacions on l'ús obligui a la construcció de molls de càrrega i descàrrega es considerarà planta baixa la situada per sobre d'aquesta altura en funció de les necessitats del local.
9. Amb independència del tipus d'ordenació, per damunt de l'alçada reguladora només es permeten les següents construccions:
  - a) La coberta de l'edifici, que podrà ser inclinada, plana o mixta.
  - b) La coberta inclinada en què el pendent serà igual o inferior al trenta per cent (30%) i l'arrencada del qual se situï sobre unes línies horitzontals situades als plans de façana anterior i posterior de l'edifici, a una alçada no superior a la reguladora màxima.
  - c) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta centímetres (0,60 m).
  - d) Les baranes de façana i dels patis interiors. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir un metre deu centímetres (1,10 m) si són opaques.
  - e) Els elements de separació entre terrats. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà ultrapassar dos metres (2,00 m).
  - f) Els coronaments decoratius de les façanes.
  - g) Els elements tècnics.

#### **Art. 42 Elements tècnics**

1. Els elements tècnics de les instal·lacions són aquelles parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o d'aigua, de refrigeració o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espais per a recorreguts extra dels ascensors i per a accés al terrat o coberta, estenedors oberts, i d'altres.
2. Els elements tècnics de les instal·lacions hauran de romandre per sota del diedre virtual traçat a quaranta-cinc graus (45°) per damunt de l'alçada reguladora en la línia de façana ni sobrepassar una ocupació de més d'un



- 20% del darrer forjat, ni l'alçada de 3 metres, excepte quan es justifiquin explícitament per les pròpies necessitats del servei.
3. Per tots els edificis plurifamiliars i amb independència del tipus d'ordenació es reservarà com a mínim un 20% de la superfície de la coberta per usos comunitaris, exclosa la superfície de l'escala d'accés.
  4. Les consoles exteriors dels aparells d'aire condicionat no podran situar-se en els façanes dels edificis ni en els patis interiors, caldrà situar-les obligatòriament en les cobertes dels mateixos.
  5. Els edificis de nova planta disposaran d'una canalització d'obra de secció suficient prevista pel pas d'instal·lacions de climatització o telecomunicacions de 10x10 cm (o secció equivalent) per habitatge i local en planta baixa.

### Art. 43 Façanes

Són els fronts construïts de l'edificació que limiten amb l'espai públic o l'espai lliure privat

1. **En l'edificació ordenada segons alineacions** de carrer tindrà la consideració de façana principal aquell tram de l'edificació que limita amb l'alineació de vial. Serà en canvi façana posterior aquell tram del perímetre de l'edificació, que dona front a l'espai lliure interior d'illa o del fons de la parcel·la. Seran façanes laterals les que no constitueixin ni façanes principal ni posterior.
2. **En l'edificació aïllada** totes les façanes tindran la consideració de principal.
3. **En els conjunts d'ordenació unitària** el projecte d'ordenació definirà la condició de les façanes, assimilables a un dels casos anteriors.
4. Condicions estètiques del pla de façana:
  - a) Totes les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn i compliran les ordenances estètiques.
  - b) En particular, les construccions en llocs immediats o que formen part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquest, o quan sense existir conjunts d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat. Aquestes condicions particulars es fan extensives als llocs o espais urbans de singular significació per ser espais oberts o de gran perspectiva definidos de la imatge urbana més rellevant d'Arenys de Mar (la Riera, carrers del casc antic, Passeig Xifré... i tots els fronts de places, espais lliures i construccions properes als principals equipaments públics).
  - c) L'incompliment de les condicions generals i particulars dels apartats anteriors seran motiu suficient per denegar aquelles llicències que les contradiguin.
  - d) Els elements tècnics que afectin a la façana sol·licitaran la llicència corresponent i s'integraran al conjunt del edifici.

**Art. 44 Mitgeres**

1. S'entén per mitgera el mur lateral, partió de dues edificacions o finques que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.
2. S'entén per mitgera temporal aquella que a la vista del planejament vigent pot arribar a desaparèixer en quedar tapada per l'edificació veïna, hauran de ser acabades amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana.
3. S'entén per mitgeres definitives aquelles que a la vista del planejament vigent no sigui possible o previsible ser tapades amb edificacions confrontants, tota vegada que són conseqüència de:
  - a) canvis d'alçada en illes amb fronts de diferent alçada.
  - b) parets cegues al pati d'illa com a conseqüència de parcel·les que no assoleixin la profunditat edificable de l'illa.
  - c) edificis que limitin amb volumetries especials (edificis de catàleg, esglésies, equipaments de volumetria especial, ordenacions volumètriques residencials...).
  - d) paret límit de front principal amb front secundari.
  - e) edificis en zona industrial (edificis industrials a partir de 5 m d'alçada de la planta baixa).
4. Les mitgeres definitives seran considerades com a façanes i en conseqüència el seu tractament serà únicament amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana principal.

**Art. 45 Cossos sortints**

1. Són cossos sortints aquells que sobrepassen de la línia de façana, de l'alineació interior, o espai lliure a l'interior d'illa, i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts.
2. Són cossos sortints tancats els miradors, les tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments. Són cossos sortints semitancats els que tinguin tancat totalment algun dels cantons laterals amb tancaments opacs, com són les galeries i similars, que reuneixen aquestes característiques. Són cossos sortints oberts els balcons.
3. La volada màxima dels cossos sortints s'amidarà perpendicularment a la línia de façana. Aquests s'hauran de separar de la paret mitgera el que reguli l'ordenança d'edificació, que no serà inferior a 1m o tant com volin.
4. Per la regulació dels cossos i elements sortints s'estarà al que es disposi a les corresponents ordenances d'edificació.
5. Els cossos sortints computaran a efectes d'ocupació.
6. Els cossos sortints computaran a efectes d'edificabilitat segons siguin:
  - a) Tancats, computaran al 100% de l'edificabilitat.
  - b) Semitancats, computaran el 50% de l'edificabilitat
  - c) Oberts, no computaran a efectes d'edificabilitat.
7. Estan prohibits els cossos sortints a la planta baixa. Amb les limitacions i restriccions establertes per les ordenances per a cada zona o sector, s'admeten els cossos sortints a partir de la primera planta amb les següents condicions:

- a) Als carrers de menys de 10 m no es permeten cossos sortints tancats. Als carrers de menys de 4 m no es permeten cossos sortints tancats ni semitancats.
  - b) S'estableix com a límit lateral de vol dels cossos sortints el pla vertical normal a la façana situat a 1 m de la paret mitgera.
  - c) En qualsevol cas, els cossos sortints no podran estar a una alçada inferior a 3,5 m de la voravia en qualsevol dels seus punts.
8. **En el sistema d'ordenació segons alineació de carrer**, menys en el cas de que s'estableixi explícitament una ordenança especial per a zones o sectors determinats, són d'aplicació per aquest sistema d'ordenació les següents prescripcions:
- a) El vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no serà superior a 1/10 de l'amplada del carrer, amb un màxim d'un metre (1,00 m). Si l'edificació donés front a vies o trams de vies de diferents amplades, s'aplicarà aquest criteri a cada via o tram de via per separat.
  - b) Els cossos sortints no podran sobrepassar un pla vertical traçat per l'intersecció de l'eix de la mitgera amb la façana i que formi amb aquesta un angle de 45°.
  - c) El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior d'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure interior d'illa, amb un vol màxim, en tot cas, d'un metre (1,00 m).
  - d) A l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que ultrapassin la profunditat edificable.
  - e) La suma de les longituds dels cossos sortints oberts no pot ultrapassar les 2/3 parts de la longitud de la façana. Els tancats i semitancats no podran ocupar més d'1/3 de la façana.
  - f) Els cossos venen limitats en llur distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral del vol, que se situa a un metre de la paret mitgera. La separació entre cossos sortints independents serà igual o major que el vol.
  - g) Per determinar la superfície de les diferents dependències de l'habitatge, no es computarà la part edificada en cos sortint.
9. **En el sistema d'ordenació d'edificació aïllada** La superfície dels cossos sortints tancats i semitancats computarà a efectes de coeficient d'edificabilitat i ocupació màxima. Els cossos sortints oberts no computaran a efectes d'edificabilitat però si, en allò que es refereix a l'ocupació màxima i a les separacions als límits de la parcel·la en les edificacions aïllades.
10. En el sistema d'ordenació de volums els cossos sortints, tancats, semitancats o oberts es definiran conjuntament amb l'ordenació. En els casos que les ordenacions de volum comportin façanes alineades al carrer seran d'aplicació les limitacions establertes en les ordenacions segons alineacions a vial.

**Art. 46 Elements sortints**

1. Els elements sortints són part integrant de l'edifici o bé elements constructius no habitables ni ocupables que sobresurten del pla de façana. Els elements no permanents (tendals, persianes i altres elements anàlegs) tenen la consideració d'elements sortints.
2. Si la normativa específica de cada zona, no estableix altres determinacions, els elements sortints tindran les mateixes condicions de vol que els cossos sortints, excepte a nivell de planta baixa i coberta.
3. Les condicions de vol pels elements sortints de planta baixa són les següents:
  - a) Es prohibeixen en carrers de menys de 6m.
  - b) Es prohibeixen en voreres de menys de 80cm
  - c) Poden ocupar tota la longitud de la façana amb un vol màxim de la més petita de les dimensions següents:
    - 1/50 de l'amplada del vial
    - 1/10 de l'amplada de la vorera
    - 15 cm.
4. Les condicions de vol per a les cornises de la coberta són les següents:
  - a) S'ajustaran a les condicions generals de les cornises de l'entorn en el que estan ubicades.
  - b) Poden ocupar tota l'amplada de la façana amb un vol màxim de 0,45m. per a carrers de menys de 15m. d'amplada i fins 1m en la resta de carrers.
5. Els elements tècnics de les instal·lacions (aparells d'aire condicionat, antenes parabòliques i similars) no podran volar respecte el pla de façana, justificaran la seva integració en el conjunt de la façana i no produiran molèsties (aigua, aire calent, soroll...) als vianants.

**Art. 47 Tanques**

1. Són els elements que delimiten els espais no edificats corresponents a parcel·les contigües o la separació entre aquestes i els espais públics.
2. En el **sistema d'ordenació per edificació aïllada, o d'ordenació de volums**, les tanques que confronten amb vials públics, dotacions i espais verds, es regularan, quant a alçades i a materials, d'acord als següents paràmetres:
  - a) Les tanques podran ser opaques fins una alçada d'un metre i cinquanta centímetres (1,50m.) i calats o vegetals fins un màxim de dos metres (2 m), mesurats des de la rasant del carrer, si aquesta es troba en un nivell inferior, del terreny. La part opaca no podrà superar mai l'alçada del mur de contenció de terres en aquest punt.
  - b) Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, encara que, en determinats casos, es permetrà de retirar-les en part, amb la finalitat de relacionar d'altra forma l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, tractat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

- c) L'alçada màxima de les tanques opaques als límits entre parcel·les mai no podrà ultrapassar l'alçada d'un metre i cinquanta centímetres (1,50m.) i calats o vegetals fins un màxim de dos metres (2m.), amidats des de la cota natural del terreny en la partió amb el veí. En cas de diferència de cotes entre les parcel·les veïnes la part opaca no podrà superar tampoc els tres metres mesurats des de la cota de la parcel·la inferior.
- d) Els plans parcials que ordenin zones d'edificació aïllada han de fer referència a la disposició, alçades i materials de les tanques, sense sobrepassar els paràmetres establerts en els apartats anteriors.

#### **Art. 48 Reculades**

1. Són les distàncies mínimes que haurà de guardar qualsevol edificació en totes les seves plantes respecte al carrer, als límits de la parcel·la (front, fons i laterals), o a altres edificacions existents en la mateixa parcel·la (diferents als cossos auxiliars).
2. En el cas de parcel·les en cantonada o amb front a dues vies, rodades o per a vianants, o espais lliures, s'entendrà com a front tot el perímetre de la parcel·la que limita amb aquestes vies i espais lliures.
3. Els cossos sortints hauran de respectar les separacions mínimes de l'edificació als llindars de parcel·la.
4. Les plantes soterrani que resultin en part vistes com a resultat de rebaixos, anivellaments de terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la veïna i les reculades respecte al carrer, sempre que no s'especifiqui altra cosa en les normes corresponents a cada zona o subzona.

#### **Subsecció segona. Paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl**

#### **Art. 49 Tipus de paràmetres**

Els paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl fan referència als següents elements:

- Parcel·la
- Solar
- Illa
- Fondària edificable
- Ocupació
- Espai lliure d'illa
- Espai lliure de parcel·la
- Edificabilitat
- Adaptació topogràfica

#### **Art. 50 Parcel·la**

1. Definició:
  - a) S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable, que compleixi amb les condicions previstes pel planejament, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació.
  - b) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, es pot donar el cas que una parcel·la compregui diverses propietats i també el contrari.

- c) Quan dins d'aquestes Normes o en els Plans parcials urbanístics o Especials, s'establís una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de grandària o forma, serà obligatori, per poder edificar, complir les condicions de superfície i longitud definides com a mínimes. S'exceptuen aquelles parcel·les petites en sòl urbà existents anteriorment a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, quan ho permetin explícitament i en la dimensió que assenyalen els preceptes de cada zona.
  - d) Les parcel·les mínimes seran indivisibles. La qualitat de parcel·la indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament a la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.
2. Regularització de parcel·la:  
Si la mitgera entre dos solars buits contigus no és normal en la línia de façana, es podran edificar sempre que l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o de la seva prolongació a façana, sigui inferior a trenta graus (30°). En els altres casos, per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, en què les construccions existents impossibilitessin la regularització o que donin lloc a partions de parcel·les, corbats o trencats, o parcel·les en angles, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article i precisarà d'un informe municipal previ.
3. Front mínim:  
S'entén per front mínim de parcel·la aquella longitud d'alineació de carrer pertanyent a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni front a dos carrers contigus, formant cantó o xamfrà n'hi haurà prou que la condició de front mínim es compleixi en qualsevol dels seus fronts.  
No serà justificable com a front mínim la suma de dues façanes situades en les condicions abans descrites.

#### **Art. 51 Solar**

1. Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització i les superfícies establertes en el planejament i que s'ajustin a les condicions determinades per la legislació vigent (article 29 del TRLU).
2. Que estiguin classificats com a sòl urbà i que siguin aptes per l'edificació segons llur qualificació urbanística.
3. Que tinguin assenyalades alineacions i rasants.
4. Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en Polígons d'actuació urbanística ni Plans de millora urbana.
5. Que, per edificar-los no hagin de cedir altres terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar les alineacions o a completar la xarxa viària.
6. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà que s'ajusti a les anteriors determinacions és necessari que la parcel·la disposi dels serveis urbanístics bàsics adequats a l'ús del sòl previst, que d'acord amb el que disposa l'article 27.1 del TRLU són:
  - a) Xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal, que compti amb

enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclòs el pas de vianants.

- b) Les xarxes d'abastament d'aigua i sanejament.
  - c) El subministrament d'energia elèctrica.
7. Això no obstant, s'atorgarà llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:
- a) Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització.
  - b) Quan s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, 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, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència els tècnics municipals informaran sobre aquests extrems.
- Mentre no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.  
En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

#### **Art. 52 Illa**

S'entén per illa aquella superfície de sòl delimitada per les alineacions de carrer -o alineacions de referència- contigües, encara que contingui més d'una qualificació urbanística.

#### **Art. 53 Fondària edificable**

A les illes ordenades per alineació a carrer:

1. S'entén per fondària edificable la distància normal a la línia de façana que limita l'alçada reguladora de l'edificació per la part posterior.
2. La fondària edificable resulta del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'unes línies paral·leles a les façanes, a una distància màxima, o bé de forma que la superfície interior resultant equivalgui al percentatge de sòl no ocupable establert en cada zona.
3. La fondària edificable de cada parcel·la només podrà ésser ultrapassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints.
4. Les porcions de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable, formaran part de "l'espai lliure interior d'illa". No seran edificables encara que els correspongués més edificabilitat per una altra alineació de vialitat si no tenen façana a aquest carrer. La mateixa consideració tindran i se subjectaran a la mateixa restricció les porcions de solar compreses entre el límit posterior dels solars que no assoleixin la profunditat edificable i el límit de l'espai interior d'illa.
5. En illes triangulars els angles aguts de més de quaranta-cinc graus (45°) s'hauran de truncar de manera que resulti una línia interior de façana no menor de sis metres (6 m).
6. En els casos d'illes irregulars i amb alineacions amb encontres aguts o de parcel·lació no ortogonal i altres similars, la línia límit de la profunditat edificable es podrà situar de manera no paral·lela a la línia de façana,

sempre que de mitjana no resulti una fondària edificable més gran a la planta baixa i que no es sobrepassi en més d'un metre i mig (1,5 m) la profunditat teòrica.

7. La fondària edificable no serà modificada per l'existència de passatges ni per la inclusió a l'espai lliure interior d'illa o en algunes de les parcel·les amb front a via pública de sòl públic destinat a jardí, parc, dotacions o equipaments. En aquests supòsits el càlcul de la profunditat edificable es farà en la forma establerta per aquestes Normes, com si aquestes parcel·les fossin edificables per a usos privats.

#### **Art. 54 Ocupació**

1. S'entén per ocupació màxima per parcel·la aquell percentatge de la superfície de la parcel·la que pot ser ocupat per la projecció horitzontal de l'edificació o pels soterranis, que es poden regular conjuntament o de forma independent.
2. L'ocupació màxima de parcel·la es fixa en la regulació de zona.
3. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
4. No computen com a ocupació les rampes o escales d'accés a la parcel·la.
5. Els edificis d'habitatge plurifamiliar podran ocupar un 15% més en planta soterrani sempre que es destini a garatges comunitaris. Si es tracta d'edificis aïllats, aquesta planta soterrani respectarà la separació dels llinars establerta per a cada zona.
6. S'exclouen d'aquesta regulació aquelles parcel·les en les que el planejament preveu la construcció d'aparcaments d'ús públic, en aquest cas la planta o plantes destinades a aparcament poden ocupar fins el 100% de la parcel·la.

#### **Art. 55 Espai lliure interior d'illa**

1. S'entén per espai lliure interior d'illa, l'espai lliure d'edificació que resulti de l'aplicació del paràmetre regulador de la profunditat edificable.
2. L'espai lliure interior d'illa es destinarà prioritàriament a patis i jardins.
3. La construcció d'aparcaments soterranis a l'espai lliure interior d'illa queda limitat a les situacions previstes a les corresponents zones, o a les específicament determinades pel planejament.
4. La construcció d'aparcament soterrani a l'espai lliure interior d'illa ha de ser compatible amb el destí prioritari d'aquests, el que suposa la previsió de plantació i presència de vegetació amb la previsió d'una coberta vegetal que tingui com a mínim 1 m de fondària.
5. L'espai lliure interior d'illa no es podrà destinar a aparcament en superfície ni podrà constituir un espai de circulació de vehicles, a excepció d'aquells casos especialment previstos en el planejament.

#### **Art. 56 Espai lliure de parcel·la**

1. És l'espai lliure d'edificació conseqüència d'aplicar les regles corresponents a les reculades mínimes i a l'ocupació màxima. No tindrà altre aprofitament que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació corresponent, podent mancomunarse els corresponents a parcel·les contigües.



2. Pel que fa a tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls, serà aplicable allò que s'estableixi en la regulació de zona i a les determinacions corresponents als cossos.

#### **Art. 57 Separacions mínimes a parcel·les**

1. És la distància a què poden situar-se edificacions, dins d'una parcel·la, respecte als seus límits de front, laterals i fons o respecte a les altres construccions possibles en la parcel·la.
2. Els cossos i elements sortints queden subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes. Les plantes soterrani també queden subjectes al compliment d'aquestes separacions, excepte les rampes que serveixin per accedir al soterrani de les zones residencials amb edificació aïllada, sempre i quan no siguin superiors al 15% del total de l'espai lliure de parcel·la.
3. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona.
4. No computaran a efectes de separació mínima a façana, les places soterrades expressament admeses pel planejament o les ordenances municipals.

#### **Art. 58 Edificabilitat**

1. S'entén per edificabilitat la relació entre la superfície màxima de sostre construïble i la superfície de la respectiva unitat de referència (parcel·la, unitat, sector). Pot expressar-se en metres quadrats de sostre ( $m^2_{st}$ ) per metres quadrats de sòl ( $m^2_s$ ), o en metres cúbics d'edificació ( $m^3$ ) per metres quadrats de sòl ( $m^2_s$ ).
2. S'entén per **coeficient d'edificabilitat bruta** la relació entre la superfície o volum edificable i la superfície de les unitats d'execució: sectors de planejament o polígons d'actuació urbanística.
3. S'entén per **coeficient d'edificabilitat neta** la relació entre la superfície o volum edificable i la superfície de sòl per a usos privats, un cop deduïts els sòls de cessió obligatòria en cada parcel·la, illa, sector de planejament o polígon d'actuació urbanística.
4. Sostre màxim és la superfície màxima de sostre edificable en metres quadrats ( $m^2$ ) que defineix una figura de planejament aplicant els criteris d'amidament definits en aquestes Normes.
5. Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat
  - a) És la superfície de sostre de l'edificació tancada i semitancada.
  - b) La superfície de sostre situada per sota de la planta baixa no és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat.
  - c) La superfície que ocupin els elements tècnics de les instal·lacions per sobre de l'alçada reguladora màxima o perímetre regulador no és computable a efectes d'edificabilitat.
  - d) La superfície que ocupin els patis d'il·luminació i de ventilació tancats és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat en tot allò que no excedeixi les dimensions mínimes regulades per aquestes Normes.
  - e) En les zones en que s'admeti la construcció d'altells en planta baixa, la superfície que es pugui edificar sota aquest concepte és computable a efectes d'edificabilitat.

- f) Els volums com ara caixes d'escala, ascensors, espais de consergeria i recepció, cambres d'instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació, són computables a efectes d'edificabilitat.
- g) Les golfes o les plantes sotacoberta computaran a efectes d'edificabilitat sempre que l'alçada lliure sigui igual o superi els 1,9 metres. En el sistema d'ordenació per alineació a carrer, els possibles increments d'edificabilitat derivats de les golfes no computen a efectes de reordenació volumètrica.
- h) Per aquelles zones ordenades per **alineació de vial** els porxos en planta baixa computen a efectes d'edificabilitat. Per les zones ordenades per **edificació aïllada o ordenació de volums** els porxos a planta baixa computen el 50%, sempre que tinguin com a mínim un front i un lateral oberts.

### Art. 59 Adaptació topogràfica del terreny

1. Aquelles parcel·les incloses en zones regulades per **alineació a carrer** s'ajustaran a les següents condicions:
  - a) La separació de carrer o espai públic s'adaptarà a les definicions i regulacions de les plantes soterrani i plantes baixes.
  - b) Es defineix con a línia teòrica de pendent homogeni aquella que uneix les rasants dels dos carrers oposats, traçada des del punt exterior de la façana. Aquesta línia es prendrà com a mesura dels possibles murs i plataformes d'anivellament
  - c) Les plataformes d'anivellament situades entre parcel·les que presentin diferències de cota es podran situar com a màxim a 1,5 metres per damunt o a 2,20 metres per sota de la línia teòrica de pendent homogeni.
  - d) Les plataformes d'anivellament en l'interior d'una parcel·la no superaran l'alçada màxima d'1,5 metres per damunt o els 2,00 metres per sota. Els talussos d'anivellament no superaran el pendent del 30%.
2. Les parcel·les incloses en **zones d'edificació aïllada** que presentin pendents i desnivells s'ajustaran a les següents condicions d'adaptació topogràfica i moviment de terres:
  - a) Per a les parcel·les amb pendent superior al 30 per 100, que estiguin situades a zones per a les quals és obligat aquest tipus d'ordenació, regiran les variacions del percentatge d'ocupació permès següents:
    - Del 30 al 50 per 100, es disminueix en 1/3.
    - Del 50 al 100 per 100, es disminueix en 1/2.
    - Més del 100 per 100, es prohibeix l'edificació.
  - b) En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:
    - Les plataformes d'anivellament tocant a les llandes no podran situar-se a més d'1,50 m per damunt o a més de 2,20 m per sota de la cota natural de la llinda.
    - Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles a les llandes. Els murs d'anivellament de terres a les llandes no podran arribar, en cap punt, a una alçada

superior a 1,50 m per damunt de la cota natural de la llinda ni a una alçada superior a 2,20 m per sota de la cota natural de la llinda. Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar, en la part vista, una altura de 3,70 m.

- c) En els sectors de sòl urbanitzable delimitat o els Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat que presentin desnivells superiors als 3 metres, naturals o procedents d'aterrassaments agrícoles, el Pla parcial urbanístic que els desenvolupi justificarà el tractament d'aquests desnivells, particularment pel que fa referència a la consolidació i estabilitat del sòl.
- d) Els Plans parcials urbanístics que ordenin el sòl de les característiques de l'apartat anterior han de preveure necessàriament la disposició dels accessos i els aparcaments a cada parcel·la, o establir les condicions que han de garantir-los.

### **Subsecció tercera. Paràmetres relatius a l'edificació**

#### **Art. 60 Tipus de paràmetres**

Els paràmetres relatius a l'edificació fan referència als següents elements:

- Nombre de plantes
- Planta soterrani
- Planta baixa
- Planta pis
- Planta sota cobert
- Alçada de les plantes
- Construccions auxiliars
- Patis de llum i ventilació
- Instal·lacions d'aire condicionat
- Xarxes interiors de recollida d'aigües
- Serveis d'evacuació de residus sòlids urbans
- Condicions de garatges i aparcaments

#### **Art. 61 Nombre de plantes**

És el nombre màxim de pisos horitzontals que en cada punt de l'edificació poden forjar-se dins de l'alçada reguladora de cada zona.

#### **Art. 62 Planta soterrani**

1. En **l'edificació ordenada segons alineacions de carrer** s'entén per planta soterrani aquella situada per sota de la que té la condició de planta baixa, tingui o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
2. En **la resta de sistemes d'ordenació** s'entén per planta soterrani tota planta o part de la planta que es trobi totalment o parcialment enterrada, els sostres de la qual estiguin a menys d'un metre per sobre del nivell del terreny exterior definitiu. La part de la planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'aquesta alçada, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
3. Els soterranis no superaran les dues plantes o l'equivalent a 6 m de profunditat. En els casos en què les necessitats específiques d'un edifici requereixin un major nombre de plantes soterrani s'haurà de tramitar

prèviament un Pla Especial on es justifiqui que no es produeix perjudici per l'ús públic del subsòl.

4. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m).
5. En l'edificació ordenada segons alineacions de carrer l'ocupació de la planta soterrani pot assolir el 100% del sòl ocupable per l'edifici i fins a un 100% de l'espai lliure no edificable de cada unitat d'ordenació (parcel·la, illa, zona), sempre que es garanteixi la possibilitat de plantació d'arbrat al pati de parcel·la i un correcte sistema de drenatge d'aigües pluvials.

#### **Art. 63 Planta baixa**

1. En **l'edificació ordenada segons alineacions de carrer** la planta baixa és aquella el paviment de la qual està situat entre seixanta centímetres (0,60 m) per sobre i seixanta centímetres (0,60 m) per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota respectivament que correspongui a la parcel·la. En les situacions on l'ús obligui a la construcció de molls de càrrega i descàrrega es considerarà planta baixa la situada per sobre d'aquesta altura en funció de les necessitats del local.
2. Quan, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre dels límits establerts en el punt anterior, s'entendrà com a planta baixa, a cada tram, la de posició inferior.
3. En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fronts fins al punt mig de l'illa.
4. En **la resta de sistemes d'ordenació** s'entén per planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible, segons la definició anterior de soterrani.
5. Amb independència del sistema d'ordenació i sempre que no s'indiqui explícitament a les Normes específiques de cada zona o del planejament de desenvolupament s'aplicaran els següents paràmetres:
  - a) No s'admet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes: entresolat i semisoterrani.
  - b) No s'admet la construcció d'altells com a ampliació dels locals de planta baixa sempre que no ho admeti explícitament la regulació d'una determinada zona.

#### **Art. 64 Planta pis**

1. S'entén per planta pis tota planta d'edificació per sobre de la planta baixa.
2. L'alçada lliure mínima de la planta pis serà de 2,70 m.

#### **Art. 65 Sotacobertes**

1. Es consideraran com a sotacobertes aquelles superfícies habitables resultants de la formació dels pendents de la coberta per sobre de l'alçada reguladora. Per la formació de sotacoberta s'admet l'arrencada de la coberta a una alçada de 0.60m sobre l'últim forjat real.
2. Les sotacobertes quedaran incloses en el gàlib format per l'alçada màxima admesa a cada zona o subzona i el pendent màxim del 30% normatiu.
3. L'espai de planta sotacoberta tan sols es podrà destinar a:
  - Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.

- Ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, sense poder constituir mai un establiment independent i que la seva superfície o destí no sigui condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge en que s'inclouen.

En les zones o sectors de desenvolupament on es regula d'edificabilitat màxima de parcel·la a partir de coeficient d'edificabilitat, els espais de planta sotacoberta que tinguin una alçada igual o superior a 1.9m computaran a efectes d'edificabilitat.

4. Les obertures de ventilació de les sotacobertes s'integraran als pendents de la coberta sense que sobresurtin d'aquesta ni siguin perceptibles en el pla de façana.

#### **Art. 66 Alçada de les plantes**

1. S'entén per alçada lliure d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat o coberta inclinada de l'edifici.
2. S'entén per alçada total d'una planta la suma de l'alçada lliure i el gruix del sostre (distància entre cares superiors de forjats).
3. S'entén per alçada útil d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior dels cels rasos, elements estructurals puntuals o la cara inferior dels altells. L'alçada útil mínima serà la definida per les ordenances en funció de l'ús de cada local o estança.
  - a) **Al tipus d'ordenació segons alineacions de vial**, l'alçada lliure mínima de sostre de la planta baixa pel que fa a la cota de referència de l'alçada reguladora serà com a mínim de 3,50 m per a amplades de vial de 15 m o més i de 2,70 m com a mínim per amplades de carrer inferiors.
  - b) **A la resta de sistemes d'ordenació** l'alçada lliure mínima de la planta baixa es fixa en 2,70 m, llevat que el local es destini a un ús públic, o bé industrial o de magatzem, en què aquesta haurà de ser com a mínim de 3,50 m.
  - c) L'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,70 m per a tots els tipus d'ordenació.

#### **Art. 67 Construccions auxiliars**

1. S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestidors, quadres, safarejos, rebosts, hivernacles, quioscos, caseta de control i altres usos similars.
2. El sostre edificat de les construccions auxiliars és computable als efectes del càlcul d'edificabilitat i ocupació.
3. Sempre que no s'indiqui en les normes específiques de cada zona, les construccions auxiliars se situaran en l'àmbit edificable definit en cada sistema d'ordenació, respectaran les reculades i les separacions de llindars establertes a cada zona.
4. No es consideraran edificacions auxiliars, i en conseqüència no seran d'aplicació les determinacions dels apartats anteriors, les rampes o escales que tinguin com a objectiu l'accés al jardí o la relació entre parts de l'espai lliure de parcel·la com a conseqüència de l'ordenació de desnivells, sempre que no comportin elements tancats o amb possibilitat de tancament.

**Art. 68 Piscines**

1. Les piscines no computen a efectes d'ocupació ni edificabilitat, es poden situar en l'espai lliure de parcel·la tot respectant les separacions mínimes d'un metre a carrer 3 m d'altres llinars.
2. En cap cas s'autoritzaran piscines amb ocupacions superiors al 25% de l'espai lliure de parcel·la.
3. Les instal·lacions o elements complementaris, com trampolins, tancaments o altres, associats a la piscina, no superaran mai l'alçada admesa per les tanques.

**Art. 69 Patis de llum o celoberts**

1. Els habitatges de nova construcció en la seva concepció i compartimentació han de garantir la ventilació transversal natural provocada per la disposició de façanes i/o patis de ventilació. Resten exclosos d'aquesta determinació els casos previstos a l'apartat 3.2 de l'Annex 1 del Decret 55/2009 sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges.
2. S'entén per patis de llum (o celoberts), l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici o a crear en l'interior del mateix espais lliures privats.
3. En els edificis d'habitatges, s'han d'ajustar a les condicions de ventilació i d'il·luminació establertes pel decret d'habitabilitat. La ventilació o la il·luminació mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia es permetrà quan s'assegurin les condicions adequades d'higiene i únicament en peces auxiliars de l'habitatge no destinades a sales o habitacions.
4. Les obres d'ampliació permeses per aquestes Normes, per addició de noves plantes-pis sobre edificis ja construïts, requeriran per a l'atorgament de llicències d'obres, l'adequació de les dimensions dels patis de llums de les plantes ja edificades al que estableixen les ordenances d'edificació.
5. La dimensió i superfície mínima obligada dels patis de llum o celoberts depèn de llur alçada. La dimensió interior del celobert ha de permetre inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre igual a 1/6 de la seva alçada, i com a mínim de 3 m. Les superfícies mínimes dels celoberts s'ajusten a la següent taula:

Alçada del pati (nº de plantes)	Superfície mínima (m <sup>2</sup> )
1 planta	9
2 plantes	9
3 plantes	9
4 plantes	14
més de 4 plantes	16

6. Els celoberts mixtes, que són els oberts per alguna de llurs cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscrit a l'interior fixat en aquest article. Les superfícies mínimes fixades a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts.
7. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable als efectes d'aquestes Normes,

que la mancomunitat de patis s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

8. A efectes d'allò disposat en aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte, a més, les següents regles:
  - a) Les llums mínimes entre murs de celoberts, no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
  - b) L'alçada del celobert, a efectes de determinació de la seva superfície, s'estimarà en nombre de plantes des de la més baixa servida que el necessiti com a celobert, fins a la més elevada. En el cas que l'edifici disposi de coberta inclinada, i alguna de les parets del celobert a l'espai sotacobert superi els 2,5 metres d'alçada, es comptarà una planta més a efectes de càlcul de la superfície del celobert.
  - c) El paviment dels celoberts es podrà fer amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap mena, entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del celobert.
  - d) En cap cas es permetran estrangulacions en planta menors de dos metres.

#### **Art. 70 Patis de ventilació**

1. S'entendrà per pati de ventilació l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació destinat a permetre la ventilació.
2. Els patis de ventilació poden ésser interiors o mixtes.
3. La dimensió i superfície mínimes obligatòries dels patis de ventilació depèn de llur alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edificació, amb un mínim de 1,8 m<sup>2</sup> que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres.
4. No és permès reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
5. L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa servida que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati. En el cas que l'edifici disposi de coberta inclinada, i alguna de les parets del pati de ventilació a sotacoberta superi els 2,5 metres d'alçada, es comptarà una planta més a efectes de càlcul de la superfície del pati de ventilació.
6. Els patis de ventilació es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima igual a la del pati.
7. Els patis de ventilació o relacionats amb l'ús d'habitatge no es podran utilitzar per a la ventilació directa d'aparcaments col·lectius ni de locals amb activitats industrials o sorolloses.





## Capítol 2 Ordenances d'urbanització

### Elements urbans

#### Art. 71 Espais lliures

1. Els espais de 5.000 m<sup>2</sup> o més tenen la consideració de parcs.
  - a) En els parcs s'admet una ocupació màxima per edificacions del 5%, del 20% per pistes esportives descobertes i del 35% per aparcaments soterrats sota terra vegetal.
  - b) Preferentment es conservarà la vegetació original, o es replantaran espècies tradicionals, en una superfície com a mínim del 50%.
  - c) Un mínim de 50% de l'espai ha d'estar arbrat.
2. Els espais de menys de 5.000 m<sup>2</sup> tenen la consideració de jardins urbans.
  - a) Sempre que el pendent ho permeti, en els jardins s'admet una ocupació màxima del 30% per a una pista esportiva i del 50% per aparcaments soterrats sota terra vegetal.
  - b) Un mínim de 30% de l'espai ha d'estar arbrat.
3. A les penyes o les àrees amb pendents superiors al 30% s'admeten obres de consolidació, conservació dels elements naturals i de manteniment de la vegetació. S'admet la construcció de camins exclusivament per a vianants sempre que es justifiqui la compatibilitat amb les condicions anteriors.

#### Art. 72 Rotondes

Es recomana la solució en rotonda per ésser la més econòmica de funcionament i per alentar la velocitat dels vehicles.

- a) El diàmetre mínim recomanat és de 24 m.
- b) La corona mínima recomanada és de 4 m d'amplada per un carril i de 6 m per dos carrils.

#### Art. 73 Carrers

1. Tots els carrers que superin el pendent del 10% han de justificar el traçat front a altres alternatives possibles.
2. L'amplada mínima dels nous carrers és de 12 m en àrees de tipus general; de 16 m en àrees productives i de 5 m en els camins rurals amb circulació de vehicles.
3. Tots els carrers de 12 o més metres estaran arbrats i també els de les àrees exclusivament residencials de més de 8 m.

#### Art. 74 Passatges de circulació restringida o per a vianants.

L'amplada mínima dels nous passatges particulars és de 8 m en àrees de tipus general; de 10 m en àrees productives i de 5 m en els passatges exclusivament per a vianants.

#### Art. 75 Carrils de circulació i aparcament

1. Els carrils de circulació de vehicles tindran una amplada mínima de:
  - a) 3 m en vies d'àrees productives.
  - b) 2,75 m en vies principals o de dos sentits de circulació.

- c) 2,5 m en altres casos.
- 2. Els carrils de circulació de bicicletes de sentit únic tindran una amplada mínima d'1,5 m, i els de doble sentit de 2 m i estaran separats 1 m com a mínim dels carrils de circulació de vehicles. En cas de vies urbanes amb manca d'espai, els carrils unidireccionals es podran reduir a 1 m i la separació a 0,75 m.
- 3. Les bandes d'aparcament en línia tindran una amplada mínima de 2,40 m i les places una llargada mínima de 5,4 m. En el cas d'àrees productives l'amplada mínima de la banda serà de 2,5 m.

#### **Art. 76 Voreres i passeigs**

- 1. El conjunt de les voreres i passeigs d'un vial, en àrees d'ús general tindran un mínim del 40% de la secció per vies de menys de 20 m i del 50% per vies de més de 20 m.
  - a) Una de les voreres del carrer tindrà una amplada mínima de 1,5 m i de 3 m si té arbres.
  - b) Els passeigs tindran una amplada mínima de 9 m.
- 2. Els carrers exclusivament residencials de 8 m o menys podran adoptar un pla únic sense voreres.
- 3. Igualment les àrees molt denses o de molta activitat central podran adoptar un pla únic sense voreres.
- 4. En àrees industrials o productives les voreres tindran un mínim de 2 m i estaran arbrades.
- 5. Les vores tindran una alçada màxima de 20 cm.
- 6. El pendent transversal de les voreres i passeig estarà entre el 2 i el 3%.
- 7. Els passos per a vianants, en la vorera, tindran una amplada mínima d'1,2 m i estaran resolts amb rampa per a facilitar-ne l'accés als minusvàlids.

#### **Art. 77 Escocells i parterres**

- 1. Els escocells tindran una superfície interior mínima de 0,7 m<sup>2</sup>.
- 2. Els parterres tindran una superfície mínima de 1,5 m<sup>2</sup>.
- 3. Passos de vianants. S'estableixen dos tipus d'amplades:
  - a) 3 m per carrers de menys de 12 m d'amplada.
  - b) 5 m per carrers de 12 m o més metres d'amplada.

#### **Art. 78 Guals**

Els guals d'entrada als aparcaments i altres recintes tindran una amplada de 3 m o de 6 m, que es podran eixamplar 1 m en cas de voreres estretes o per facilitar les maniobres quan hi hagi dificultats objectives.

#### **Art. 79 Passos en planta baixa**

- 1. Les servituds de pas en planta baixa coberta tindran una amplada mínima de 6 m, o de 8 m si tenen pilars, per fondàries fins a 16 m. Tindran una amplada mínima de 8 m, o de 10 m si tenen pilars, per fondàries de més de 16 m. L'alçada interior mínima del pas serà de 3 m.
- 2. Les servituds de pas descobertes tindran una amplada mínima de 5 m.

**Art. 80 Drenatge**

1. Tot espai lliure d'edificació, públic o privat, excepte espais singulars, tindrà un mínim del 15% de la seva superfície sense pavimentar amb terreny filtrant. Almenys el 50% de les aigües pluvials que no es reciclin s'hi abocaran.
2. Per facilitar el drenatge i la recuperació i reutilització d'aigua s'utilitzarà preferentment paviments permeables i/o pous d'infiltració, retenció o laminació.

**Art. 81 Rec d'espais públics**

1. El rec dels espais públics i vials es realitzarà en primera instància amb aigües pluvials i procedents d'elevació d'aigües subterrànies.
2. L'Ajuntament construirà els punts de recollida o captació necessaris.

**Art. 82 Nivells d'enllumenat exterior**

1. El consum de l'enllumenat exterior serà inferior a  $1w/m^2$ . En casos excepcionals es podrà arribar a  $1,5w/m^2$ .
2. Tota instal·lació d'enllumenat d'espais públics representatius portarà elements de regulació de la intensitat que permetin amortir el nivell d'enllumenat.
3. A les vies urbanes de circulació principal l'enllumenat mig estarà entre de 30 i 40 lux amb una uniformitat de més de 0,4.
4. A les vies secundàries l'enllumenat mig estarà entre de 15 i 25 lux, amb una uniformitat de més de 0,3.
5. A les altres vies, parcs i jardins l'enllumenat mig serà com a mínim de 7 lux.

**Art. 83 Xarxes d'electricitat i comunicacions**

1. Totes les xarxes de subministrament elèctric i de comunicacions en les àrees urbanes de tipus general han d'ésser subterrànies.
2. Les companyies de serveis col·laboraran amb l'Ajuntament per a portar a terme el soterrament de línies aèries existents, que es realitzarà en paral·lel a la renovació-pavimentació periòdica dels carrers.

**Art. 84 Previsió de serveis soterrats**

1. En els projectes d'urbanització i millora de carrers i places es deixarà executada la part possible del subministrament del gas.
2. En els projectes d'urbanització i millora de carrers i places es deixaran enterrats 4 tubs de PVC de 100 mm amb les corresponents arquetes a cada cruïlla, per a futures xarxes de servei.

## **Aprofitament de recursos**

### **Art. 85 Reciclat d'aigües**

1. Els edificis de nova construcció i de gran rehabilitació disposaran d'instal·lació de recirculació de les aigües de dutxes, banyeres i rentamans per a reutilitzar-les als wc.
2. Així mateix disposaran de recollida de les aigües pluvials per al rec si disposen d'espais lliures d'edificació de més de 100 m<sup>2</sup> o per completar la instal·lació definida en l'apartat anterior.

## **Protecció solar i inèrcia tèrmica**

### **Art. 86 Façanes**

Els edificis de nova construcció entre mitgeres que adoptin la solució de façana de doble full (cavity walls, façanes mediterrànies...) en les parets de tancament exterior podran incrementar en 20 cm la fondària edificable i en els casos d'edificació aïllada deduir els 10 cm perimetrals per fer el còmput de l'ocupació màxima de la parcel·la o de l'edificabilitat màxima.

### **Art. 87 Antenes**

S'admeten només instal·lacions centralitzades en les cobertes. Pels edificis existents no s'admet la ubicació individual d'antenes en cap altre indret que no sigui la coberta i es prohibeix expressament la situació en la façana a la via pública.

### **Capítol 3. Condicions d'habitabilitat dels habitatges**

#### **Art. 88 Condicions d'habitabilitat**

Els habitatges de nova construcció, d'ampliació i de rehabilitació hauran de complir el Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Els habitatges, ja siguin de nova construcció, per ampliació d'existents o com a resultat de rehabilitació, hauran d'acomplir també els requisits mínims de les taules següents.

En cas de rehabilitació, si no es poden assolir aquestes exigències que s'esmenten a continuació, s'haurà de justificar en cada cas la impossibilitat material i raonable d'acomplir-los.

#### **Art. 89 Classificació dels habitatges.**

1. Els habitatges es componen per tipus i quantitat de peces que el componen. El tipus d'habitatge es regula a les ordenances municipals.

#### **Art. 90 Altres paràmetres que han de complir els edificis i els habitatges**

1. Superfície computable. La superfície útil interior d'un habitatge o d'una peça és la superfície dels seus espais interiors que tenen una alçada no inferior a un metre cinquanta centímetres (1,50 m). Per tant, per tal que una superfície computi com a útil ha de tenir una alçada igual o superior a un metre cinquanta centímetres (1,50 m).
2. Alçada mínima.
  - a) L'alçada mínima en vestíbuls i replans d'accés als habitatges és de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m). En altres casos de dos metres vint centímetres (2,20 m) en tots els punts.
  - b) A l'interior dels habitatges, a sales, menjadors, dormitoris i cuines l'alçada mínima és de dos metres setanta centímetres (2,70 m). En el cas d'habitatges de dues o més plantes (dúplex...) es mantindrà l'alçada interior de 2,70 m en sales, menjadors, dormitoris i cuines.
  - c) En altres estances com banys, distribuïdors, passadissos i rebedors l'alçada mínima es fixa en dos metres vint centímetres (2,20 m).
3. Superfícies i amplades mínimes
  - a) Els vestíbuls d'accés a l'edifici, en cas de més de tres habitatges tindran una superfície mínima de quatre metres quadrats (4 m<sup>2</sup>) i una amplada mínima de dos metres (2,0 m). Els passadissos tindran una amplada mínima d'un metre (1m).
  - b) Les escales tindran uns graons amb una estesa mínima de vint-i-set centímetres (0,27 m), un envà d'una alçada màxima de divuit centímetres i mig (0,185 m). Tindran una amplada d'un metre (1m) en escales de veïns i una amplada mínima de noranta centímetres (0,9m) en el cas d'escales interiors d'habitatges unifamiliars.
  - c) A l'interior dels habitatges les sales d'estar-menjador han de tenir una superfície útil contínua de quinze metres quadrats (15 m<sup>2</sup>), que

s'incrementarà en cinc metres quadrats (5 m<sup>2</sup>) si té la cuina incorporada. En les sales la dimensió mínima és de tres metres (3 m).

- d) La superfície mínima de la primera habitació és de deu metres quadrats (10 m<sup>2</sup>). L'amplada mínima d'aquesta és de dos metres seixanta centímetres (2,60 m).
- e) La superfície mínima del dormitori doble és de vuit metres quadrats (8 m<sup>2</sup>). L'amplada mínima del dormitori doble és de dos metres quaranta centímetres (2,40 m) si els llits es posen en paral·lel, i de dos metres (2,0 m) si els llits es posen un al costat de l'altre deixant un passadís lateral.
- f) La superfície mínima de la resta de dormitoris és de vuit metres quadrats (8m<sup>2</sup>). L'amplada mínima de la resta d'habitacions és de dos metres (2,0 m).
- g) L'amplada mínima dels passadissos és d'un metre (1 m).
- h) L'amplada mínima de les portes d'entrada dels habitatges, de les sales i de totes les altres portes dels habitatges inclosos els banys és de vuitanta centímetres (0,80 m).

#### **Art. 91 II·luminació i ventilació d'estances**

1. La superfície mínima d'il·luminació i ventilació en sales i dormitoris és d'1/8 de la seva superfície en planta.
2. Les cuines tindran ventilació directa a l'exterior mitjançant una finestra amb una superfície mínima d'1/10 de la seva superfície en planta o mitjançant un pati d'ús exclusiu per cuines i banys de 0,8 m<sup>2</sup> de secció constant o mitjançant ventilació mecànica que assegurí sis renovacions d'aire per hora. Aquesta ventilació és independent de l'extracció de fums de cuina, que serà sempre amb conductes específics que es conduiran a la coberta de l'edifici.
3. Els banys interiors ventilaran mitjançant shunt o ventilacions forçades a través de conductes, en cas de patis de ventilació s'ajustaran als mínims establerts en aquestes Normes. Es considerarà prohibit la utilització de patis de mides menors a les establertes.
4. Els nous edificis residencials o la reforma dels existents ha de garantir la ventilació transversal natural dels habitatges mitjançant façanes i/o patis de ventilació.
5. Es consideren excepcions del apartat anterior en cas de planejament general amb aprovació inicial abans de 10-10-09, habitatges en sòls urbans consolidats i habitatges amb superfícies útils < 50m<sup>2</sup>. En aquests casos els habitatges s'hauran de dotar de sistemes de ventilació per a la renovació interior de l'aire , que es podrà realitzar a través de:
  - Ventilació forçada natural.
  - Ventilació forçada mecànica.
  - Disposició d'un pati on s'hi pugui inscriure un cercle de 1,80 m de diàmetre.

**Art. 92 Bugaderia i estenedors**

1. Tot habitatge unifamiliar o plurifamiliar ha de disposar d'espai per rentar la roba, que constarà com a mínim de l'espai per la rentadora elèctrica i la instal·lació corresponent. L'espai podrà ésser exterior a l'habitatge en estances específiques, interior a l'habitatge en estança separada o integrada a la cuina o al bany, en aquest cas amb l'increment d'un metre quadrat ( $1 \text{ m}^2$ ) sobre la superfície mínima.
2. Així mateix tot habitatge unifamiliar o plurifamiliar ha de disposar d'espai per a l'assecat natural de la roba en estenedors comuns al terrat, a façanes en interior d'illa, o en instal·lació interior a l'habitatge de tipus cobert o descobert. Aquest espai haurà de disposar d'un sistema permanent de ventilació, estar protegit de vistes des de l'espai públic i no interferir en la il·luminació i/o ventilació dels espais d'ús comuns i/o habitacions.
3. En el cas d'integració a la cuina d'espai per assecat artificial, s'haurà de preveure l'increment d'un metre quadrat ( $1 \text{ m}^2$ ) sobre la superfície mínima. Dos metres quadrats ( $2 \text{ m}^2$ ) en el cas d'integració de rentadora i assecadora. L'assecadora tindrà sortida directa d'aire a l'exterior o desguàs per l'aigua de condensació.

**Art. 93 Modificació de les condicions d'habitabilitat.**

Les condicions d'habitabilitat d'aquestes Normes o les que estableixin les Ordenances municipals seran d'obligat compliment i es consideraran modificades únicament per una normativa de rang superior més restrictiva.

**Art. 94 Accessibilitat.**

1. Tot habitatge unifamiliar o plurifamiliar ha de disposar d'espai per a garantir l'accés i la utilització de manera autònoma dels espais comuns, habitacions, la dotació higiènica mínima i l'equip de cuina (habitatge practicable).
2. Per a que un habitatge es consideri practicable caldrà que es garanteixin, a més de les dimensions indicades en articles anteriors les següents condicions: A la cuina inscripció d'un cercle de diàmetre d'1,20 m lliure d'afectació de portes entre els paraments i/o equipament fix. A la cambra higiènica accés als aparells que integren la dotació mínima permetent la inscripció d'un cercle de 1,2 m de diàmetre lliure d'afectació de portes entre 0 i 0,7 m d'alçada, considerant la rentadora de roba com a dotació fixa. Espais destinats a circulació hauran de permetre la inscripció d'un cercle de 1,2 m de diàmetre davant de les portes dels espais practicables. En el cas d'habitatges desenvolupats en dos nivells han de ser practicables l'accés, una cambra higiènica, la cuina i l'espai comú o una habitació.





## Capítol 4. Intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl

### Secció primera. Llicències d'obres i activitats

#### Art. 95 Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia tots els actes de transformació o utilització del sòl i del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.
2. D'acord amb el que disposa l'article 187 del TRLU, resten subjectes a llicència urbanística les actuacions següents:
  - a) Les parcel·lacions urbanístiques.
  - b) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents.
  - c) La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
  - d) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
  - e) La primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús, dels edificis i de les instal·lacions.
  - f) Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o explanació en qualsevol classe de sòl.
  - g) L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix aquesta Llei.
  - h) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
  - i) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
  - j) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
  - k) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
  - l) La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
  - m) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
  - n) La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en els supòsits en què ho exigeixi el planejament urbanístic.
  - o) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
  - p) Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.
  - q) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
  - r) Totes les altres actuacions en què ho exigeixin el planejament o les ordenances municipals.
3. No estan subjectes a la llicència urbanística les obres d'urbanització previstes en els plans i els projectes degudament aprovats, ni les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació aprovat.

4. Les ordenances municipals, en els termes establerts per la normativa de règim local i en funció de l'entitat de les obres o les actuacions a fer, poden substituir la necessitat d'obtenir la llicència urbanística per una comunicació prèvia de la persona interessada a l'administració municipal. Les llicències s'atorguen sense perjudici de la resta d'autoritzacions que siguin preceptives d'acord amb la legislació de règim local o sectorial.
5. En general, serà sotmès a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, llevat d'aquelles actuacions públiques específicament excloses per la legislació sectorial vigent.
6. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats a l'apartat primer d'aquest article, afecta també als sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres Administracions. La necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions no deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que sense aquesta, no es pot iniciar l'activitat o l'obra, llevat d'aquelles actuacions específicament excloses per la legislació sectorial vigent.
7. El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà a allò que preveu la legislació de Règim Local.
8. En cap cas s'entendrà adquirida per silenci administratiu una llicència de contingut contrari a la legislació vigent o al planejament urbanístic.

#### **Art. 96 Actes promoguts per administracions públiques**

1. En relació amb els actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres Entitats de Dret Públic, serà també obligatòria la sol·licitud de llicència.
2. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu la legislació urbanística vigent (articles 190.2 del TRLU, 8 i 9 del RDU).

#### **Art. 97 Actes sotmesos a comunicació**

1. Les actuacions relacionades en el present article, atesa la seva entitat tècnica, únicament hauran de ser comunicades a l'Ajuntament, abans d'iniciar-ne la seva execució:
  - a) Les obres que no suposin canvis en les obertures, les parets, els pilars i els forjats, ni en l'estructura, ni en la distribució interior de l'edifici; sempre que no precisin direcció d'obra, o estudi de seguretat i salut; ni modifiquin els usos existents o ni suposin la instal·lació de bastides per la seva execució.
  - b) L'arranjament de façanes, dels voladissos i/o les modificacions en l'aspecte exterior de les edificacions. sempre que no suposin la instal·lació de bastides o elements assimilables, que puguin suposar risc i que requereixin estudi de seguretat i salut. Exceptuant edificis inclosos en el casc antic.
  - c) La reparació puntual no estructural d'humitats en coberts i terrats, sempre que no afecti la seva totalitat.
  - d) Actuacions de neteja i arranjaments de jardins i solars que no suposi tala d'arbres.
2. La comunicació es realitzarà mitjançant la presentació d'instància de sol·licitud segons model normalitzat. A la sol·licitud s'haurà de fer constar

clarament les obres per les que es demana l'assabentat municipal, l'adreça on s'han d'executar i si s'escau caldrà demanar la sol·licitud d'ocupació de la via pública per la instal·lació de contenidors o sacs per a la gestió de les runes generades. Podran iniciar-se les obres al dia següent de donar coneixement a l'Ajuntament.

#### **Art. 98 Innecessarietat de l'obtenció de llicència**

1. Les obres d'urbanització, construcció i enderroc quan s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per l'Ajuntament, projecte d'obres o d'una ordre d'execució, no requeriran la preceptiva llicència municipal.
2. Ordres d'execució: caldrà presentar a l'Ajuntament la documentació corresponent a l'execució de les obres (assumeix, estudi Seguretat i salut...).

#### **Art. 99 Tipus de llicències**

1. L'ordenança reguladora dels procediments per l'atorgament de llicència d'obres i activitats contemplarà i regularà detalladament, com a mínim, els següents tipus de llicències:
  - a) Llicències d'edificació
    - Llicència d'obres majors
    - Llicència d'obres menors
    - Llicència d'enderroc
    - Llicències d'ús del sòl i subsòl
    - Llicència d'ús i primera ocupació
    - Llicències de connexió a la xarxa de clavegueram
    - Llicència d'obertura de vies, camins i accessos rodats
    - Llicència de moviments de terres
    - Llicència d'obres d'urbanització
    - Llicència de realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública
    - Llicència per a la instal·lació de xarxes de serveis a la via pública
    - Llicència per a la instal·lació de grues, bastides i aparells elevadors per a la construcció
    - Llicència per a instal·lacions publicitàries
    - Llicència de tala d'arbres
    - Llicència de parcel·lació urbanística
    - Llicència d'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueres
  - b) Llicències ambientals segons Llei de Control i Protecció Ambiental de les Activitats.
  - c) Llicències amb caràcter de precarietat.
  - d) Es podran autoritzar obres i usos justificats amb caràcter provisional, previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme, sempre i quan no haguessin de dificultar l'execució del planejament.
  - e) Aquestes edificacions o instal·lacions hauran d'enderrocar-se quan ho acordi l'Ajuntament i tant les obres com l'ús o activitat no seran en cap cas indemnitzables.

**Art. 100 Llicències d'obres majors i llicències d'obres menors**

1. Per tramitar les llicències, en relació amb el que disposa l'article 79 del ROAS, les obres es classificaran en majors i menors, d'acord amb l'entitat tècnica, la importància econòmica i la transcendència urbanística.
2. Tindran la consideració d'obres majors, les següents:
  - a) Les de nova planta i les d'ampliació
  - b) Les de reforma que suposin modificació de l'estructura de l'edifici
  - c) Les de reforma que suposin modificació substancial de la distribució interior dels edificis o de la composició i distribució d'obertures i elements constructius a les façanes
  - d) Les d'urbanització que no configurin un projecte d'obres menors
  - e) Les d'enderroc complet d'edificis, no catalogats pel seu interès històric-artístic.
3. Tindran la consideració d'obres menors, les següents:
  - a) Les realitzades en la via pública, relacionades amb l'edificació contigua:
    - Construcció o reparació de guals en les voreres, així com llur supressió;
    - Col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos;
    - Col·locació d'anuncis excepte els situats sobre la coberta dels edificis, subjectes a llicència d'obres majors;
    - Col·locació de pals;
    - Col·locació de veles en les plantes baixes de façana a la via pública, i
    - Instal·lació de marquesines per a comerços.
  - b) Les obres auxiliars de la construcció:
    - Establiment de tanques de precaució d'obres;
    - Construcció de ponts, bastides i similars;
    - Execució de cales, pous i sondejos d'exploració quan encara no s'hagués atorgat llicència d'obres;
    - Recalcat d'edificis per construir altres que disposin de llicència;
    - Protecció de façanes;
    - Col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o d'altres aparells elevadors per a la construcció;
    - Realització de treballs d'anivellament que no alterin en més d'un metre les cotes naturals del terreny en algun punt ni tinguin rellevància o transcendència a efectes d'amidament de les alçades reguladores de l'edifici, i
    - Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obra.
  - c) Les petites obres de reparació:
    - Modificació o arrencament d'edificis Execució d'obres a interiors de locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica;
    - Reparació de cobertes i terrats;
    - Pintura, estuc i reparació de façanes d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històric-artístic; quan hagin de donar lloc a redacció d'estudi de seguretat i salut i direcció facultativa de les obres;
    - Construcció de pous i fosses sèptiques;
    - Modificació de balcons, lleixes de finestres o elements sortints;
    - Canvi o reparació d'elements estructurals;

- Execució o modificació d'obertures que no afectin elements estructurals;
  - Formació de banys petits en locals comercials i magatzems;
  - Construcció i modificació d'aparadors;
  - Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats en edificis, que no estiguin emparats per llicència d'obres;
  - Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes;
  - Coberts lleugers, oberts o tancats lateralment per envans de superfície no més gran de 50 m<sup>2</sup> i l'alçada total de la qual no excedeixi de 5 m, i
  - Enderroc parcial d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històric-artístic.
- d) Les obres en solars o patis
- Establiment de tanques definitives;
  - Construcció o enderroc de coberts provisionals d'una planta i de menys de cinquanta metres quadrats (50 m<sup>2</sup>) de superfície total;
  - Treballs d'anivellament en l'entorn de l'edifici construït, sempre que amb aquells no es produeixin variacions en més d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m) sobre o sota el nivell natural del terreny en algun punt, i
  - Formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris en l'edificació de la parcel·la, que estan exceptuats de llicència.
- e) Tindrà també la consideració d'obra menor, a efectes d'allò previst en aquest article i sense perjudici del que disposi l'Ajuntament, la primera utilització dels edificis i instal·lacions.

#### **Art. 101 Documentació i procediment administratiu per l'atorgament de llicències**

Respecte a cadascun dels tipus de llicències que es determina a l'article anterior l'ordenança reguladora dels procediments per l'atorgament de llicències d'obres i activitats establirà com a mínim:

1. Les obres o activitats subjectes a la corresponent llicència
2. La documentació administrativa i tècnica necessària que caldrà aportar
3. El procediment administratiu a seguir per a la seva obtenció

#### **Art. 102 Contingut de les llicències**

1. Tot allò que disposin aquestes Normes, les Ordenances municipals i la legislació general que sigui aplicable en cada cas respecte a condicions d'edificabilitat i ús, i si s'escau, respecte a condicions higièniques o tècniques, de seguretat o salubritat, s'entendrà inclòs en el contingut de l'acte d'atorgament de llicència, clàusules, i a més, el contingut implícit, segons la classe i destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.
2. No es podran justificar les vulneracions d'aquestes Normes en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. El promotor/a, empresari/a o el tècnic/a director/a de les obres es podrà dirigir a l'Administració que hagi atorgat la llicència i sol·licitar la informació que consideri necessària.

**Art. 103 Competència per l'atorgament de les llicències**

1. La competència per atorgar les llicències correspondrà a l'Ajuntament, llevat en els casos previstos a la legislació urbanística vigent.
2. Tota denegació de llicència haurà de ser motivada d'acord amb el que contempli la normativa urbanística vigent.

**Art. 104 Terminis**

1. Totes les llicències hauran de preveure un termini per a començar les obres i activitats projectades i un altre per a acabar-les. Aquests terminis vindran establerts per les ordenances municipals.
2. La caducitat de la llicència es produirà pel transcurs de qualsevol termini i, si s'escau, de les pròrrogues atorgades sense haver començat les obres o activitats, o bé sense haver-les acabat, un cop advertit el titular per l'Administració abans d'un o de tres mesos de la finalització dels terminis esmentats, respectivament, llevat que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment.
3. La caducitat de la llicència haurà d'ésser declarada per l'organisme competent per al seu atorgament i determinarà l'arxiu de les actuacions.
4. La suspensió de l'obra durant un termini de més d'un any donarà lloc a la caducitat de la llicència.

**Art. 105 Condicions de l'atorgament**

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció al que disposen aquestes Normes, a la classe de sòl i a la destinació, i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús previstes en les mateixes Normes.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no s'hagin lliurat a l'Administració, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que es compleixin els deures de cessió de terrenys i el costejament de la urbanització.
3. No obstant això, i d'acord amb la legislació urbanística vigent, s'atorgarà la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'exercici simultani o successiu de la urbanització en un termini que no sigui superior a tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públic, dipositats a la Caixa Municipal de Dipòsits, aval bancari o hipoteca.
4. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, els Serveis Tècnics Municipals informaran sobre aquests extrems.
5. Mentre la garantia no estigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, no procedirà l'obtenció de llicència.
6. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 237.4 del RLUC), l'atorgament de llicència de primera ocupació requereix el compliment dels compromisos d'urbanització assumits.

**Art. 106 Caràcter reglat de l'atorgament de llicència**

Quan el projecte presentat s'ajusti estrictament al planejament vigent, a les seves normes urbanístiques, a les ordenances reguladores i resta de

disposicions aplicables, i un cop s'hagi complimentat tota la documentació i seguit el procediment establert en l'ordenança corresponent, l'òrgan competent haurà d'atorgar la llicència sol·licitada.

#### **Art. 107 Deficiències**

1. Quan dels informes dels Serveis Tècnics Municipals, o organismes que hagin informat la petició de llicència, en resultin deficiències, es distingirà entre les esmenables i les no esmenables.
2. S'entendrà per deficiències esmenables o no esmenables aquelles que s'estableixin en l'ordenança reguladora dels procediments per l'atorgament de llicències d'obres i activitats.
3. El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències quedarà suspès, segons la legislació sectorial vigent (art. 79d) i 81.3 del ROAS), durant el període concedit a l'interessat per a esmenar deficiències del projecte.

#### **Art. 108 Terminis de l'atorgament**

Els terminis per a l'atorgament de les llicències seran aquells que es fixen a l'ordenança reguladora dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats d'acord amb els procediments adaptats a les normes sobre silenci positiu establertes en la legislació vigent (art. 81 i 82 del ROAS).

#### **Art. 109 Llicències d'edificació en sòl urbà**

1. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà consolidat és necessari que la parcel·la a més de complir les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, d'acord amb allò que estableix l'article 29 del TRLU.
2. En sòl urbà no consolidat, sempre que el POUM delimiti un Polígon d'actuació urbanística (PAU) o un Pla de millora urbana (PMU), l'atorgament de llicències queda condicionat a l'aprovació definitiva del planejament, dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
3. D'acord amb les determinacions de l'article 41 del TRLU, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o reurbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen simultàniament els elements d'urbanització determinats per l'Administració.

#### **Art. 110 Llicències d'edificació en sòl urbanitzable**

En el sòl urbanitzable delimitat només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagin aprovat els corresponents PPU i els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització, les parcel·les resultants adquireixin la condició de solar o es garanteixi l'execució simultània de les obres d'urbanització d'acord amb els requisits de l'article 237 del RLUC.

**Secció segona. Règim jurídic per a la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis en situació fora d'ordenació, volum o ús disconforme o inclosos dins d'una àrea de planejament o execució**

**Art. 111 Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació**

1. Els edificis i instal·lacions i els usos anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM, o del planejament que el desenvolupi, qualificats com a sistemes generals o locals de caràcter públic i per tant subjectes per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament quedaran en situació de fora d'ordenació.
2. Aquelles construccions i les instal·lacions que no s'ajustin a aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o al planejament derivat, respecte de les quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades en el capítol II del títol setè del TRLU, quedaran en situació de fora d'ordenació o de disconformitat, segons el que correspongui en aplicació dels apartats de l'1 al 6 de l'art. 108 del TRLU.
3. En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

**Art. 112 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació**

1. La situació de fora d'ordenació comportarà als edificis i instal·lacions el següent règim jurídic d'acord amb la legislació urbanística vigent (article 108.2 del TRLU, i concordants).
2. Es prohibeixen les obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització, i aquelles que incrementen el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions.
3. S'autoritzen amb caràcter general petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornament i la conservació de l'immoble.
4. S'autoritzen amb caràcter excepcional obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcionals, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el període de vigència d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
5. El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de composició.
6. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció registral de la finca.
7. S'autoritzen els següents usos i activitats:
  - a) Aquells que ho siguin per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, la cessió gratuïta o l'enderroc.
  - b) Les modificacions de l'activitat existent amb la llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre que no comporti la realització d'obres



prohibides i no dificulti l'execució del planejament, es podrà autoritzar mitjançant llicència a precari.

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

#### **Art. 113 Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme**

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que, no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o conforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.
2. Les condicions bàsiques de l'ordenació venen especificades en les Normes urbanístiques de cada tipus de qualificació del sòl. Als efectes del que estableix el punt anterior, i amb caràcter general i a manca de regulació específica, s'entenen per condicions bàsiques generals i del nou planejament, les determinacions sobre alçada, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.

#### **Art. 114 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme**

1. En els edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme es podran autoritzar les obres de nova planta i les de consolidació. Les obres que suposin augments de volum, s'hauran d'ajustar al previst pel planejament, queden, per tant, exclosos de possibles increments de volum aquells edificis que:
  - a) No s'ajustin al tipus d'ordenació determinat a la zona.
  - b) Superin les condicions de fondària i alçada en cas d'ordenació per alineació a carrer o el sostre màxim, l'ocupació o l'alçada en cas d'edificació aïllada.
2. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, aquest es podrà mantenir mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament.
3. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en aquesta Secció, en el planejament que desenvolupi aquest POUM o en les ordenances reguladores que s'aprovin. En qualsevol cas aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança corresponent.
4. Pel que fa a la possible instal·lació d'activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, s'estarà al que determina l'article 108.4 del TRLU.

#### **Art. 115 Edificis i instal·lacions inclosos dins d'un àrea de planejament**

Els edificis o instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor del POUM, que estiguin dintre d'una àrea de planejament definida pel POUM o el planejament que el desenvolupi, es troben subjectes a les següents situacions generals:

1. Fins a la redacció del planejament que la desenvolupi (PE o PMU en sòl urbà o PPU en sòl urbanitzable). Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar, ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.
2. Durant la tramitació del planejament de desenvolupament caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
3. Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert als articles anteriors.

#### **Art. 116 Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea d'execució**

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest POUM que estiguin dintre d'una àrea d'execució definida pel present POUM, o d'un planejament que el desenvolupi, es troben subjectes a les següents situacions generals:

1. Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació) s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors.
2. Durant la tramitació dels instruments d'execució caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
3. Un cop sigui executiu l'instrument de gestió s'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

### **Secció tercera. Protecció de la legalitat urbanística**

#### **Art. 117 Procediments de protecció de la legalitat urbanística**

Totes les accions o les omissions que comportin vulneració de les determinacions contingudes en aquest POUM o en la legislació urbanística vigent han de donar lloc a les actuacions administratives necessàries per aclarir els fets i, subsegüentment, o bé directament, si no es requereix informació prèvia, a la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística segons els procediments determinats per l'article 199 i següents del TRLU.

#### **Art. 118 Infracció urbanística**

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present POUM i del planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determinen el TRLU, el RLUC i d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions (article 211 i següents del TRLU).
2. Les infraccions urbanístiques comportaran la imposició de les sancions que s'estableixen l'article 219 del TRLU.
3. La imposició de sancions als responsables no exclou aquests de l'obligació d'indemnitzar els danys i perjudicis causats.

## **Capítol 5. Patrimoni municipal de sòl i construcció d'habitatge protegit**

### **Art. 119 Objectius relatius al Patrimoni municipal del sòl i habitatge**

1. Amb els objectius definits a l'article 160.5 del TRLU, l'Ajuntament formarà el Patrimoni municipal de sòl i habitatge.
2. La constitució del Patrimoni municipal de sòl i habitatge s'ajustarà a les disposicions legals vigents (article 163 del TRLU).
3. El POUM preveu les necessitats de patrimoni de sòl i habitatge, quantifica i localitza les aportacions derivades del planejament.
4. Els ingressos obtinguts amb l'alienació i gestió d'aprofitaments provinents del 10% de cessió en sòl urbanitzable i en sòl urbà no consolidat, s'han de destinar al patrimoni municipal de sòl i habitatge, destinant-los a la finalitat de l'article 160.5.b) si provenen d'usos residencials. Si els aprofitaments provenen d'altres usos s'han de destinar qualsevol de les finalitats previstes a l'article 163.5 del TRLU.

### **Art. 120 Objectius relatius a la previsió d'habitatge protegit**

En compliment de la legislació sectorial sobre habitatge, aquest POUM estableix els instruments urbanístics per a l'adquisició i la preparació del sòl necessari per a la posterior promoció pública d'habitatges o bé per a la construcció d'habitatges pels promotors privats en qualsevol dels règims de protecció oficial fixats per la legislació sectorial vigent en aquesta matèria.

### **Art. 121 Àrees d'habitatge en règim protegit**

El planejament derivat que desenvolupi aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, fixarà la localització del sòl destinat a habitatges en règim de protecció, en una proporció mínima del 30% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, del qual el 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial; i el 10% a habitatges amb protecció a preu concertat, d'acord amb el que disposa la legislació vigent (article 57.3 del TRLU).

D'acord amb la Disposició Addicional Cinquena del TRLU, a més de la reserva del 30%, el planejament derivat reservarà un 10% addicional del sostre reservat que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, per a la construcció d'habitatges assequibles, d'acord amb la legislació sectorial aplicable en matèria d'habitatge. Actuacions d'habitatge en règim protegit

1. Dins les àrees d'habitatge en règim protegit les actuacions es duran a terme per la iniciativa pública, la iniciativa privada o bé per iniciatives de caràcter mixt públic-privat d'acord amb les necessitats i les prioritats que s'estableixen en aquest Pla.
2. Seran actuacions públiques aquelles en què la construcció d'habitatges la durà a terme l'Ajuntament, la Generalitat de Catalunya, o altres entitats públiques competents en aquesta matèria per tal d'assolir qualsevol dels objectius següents:

- a) Permetre l'accés a un habitatge a aquells sectors de la població que tinguin una dificultat especial per a accedir al mercat immobiliari o a grups de població de característiques o circumstàncies específiques.
  - b) Contribuir a diversificar l'oferta d'habitatges i a pal·liar-ne els dèficits.
3. Seran actuacions privades aquelles en què la construcció d'habitatges es dugui a terme pel sector privat.
  4. Quan el sector privat no porti a terme una actuació d'habitatge en règim protegit dins dels terminis previstos per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o el Pla parcial urbanístic que el desenvolupi, l'Administració pública podrà prendre la iniciativa per promoure aquests habitatges, procedint prèviament a l'expropiació del sòl.

**Art. 122 Adquisició del sòl dins les àrees d'habitatge en règim protegit i promoció pública d'habitatges.**

1. La delimitació d'àrees d'habitatge protegit en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, com també en el planejament que el desenvolupi, porta implícita la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació a l'efecte d'expropiar-les, d'acord amb la legislació sectorial vigent. D'acord amb l'article 161.2 del TRLU, el projecte de delimitació es pot tramitar conjuntament amb el de taxació conjunta. Els terrenys expropiats s'hauran d'integrar en el planejament d'acord amb l'article 3 del TRLU, i s'hauran de destinar a les finalitats de l'article 162.2 del TRLU.
2. La promoció per part de l'administració pública de programes especials d'habitatge definits en l'apartat 2 de l'article precedent, destinats a sectors específics de població (joves, gent gran...), en els que no es contempli l'accés a la propietat per part dels usuaris, no seran d'aplicació les limitacions relatives al nombre d'habitatges. Pel que respecta al nombre màxim d'habitatges admesos en els sectors de planejament definits pel POUM, en els casos referits en aquest apartat 100m<sup>2</sup> de sostre es comptabilitzaran com un habitatge.

**Art. 123 Cessió i alienació de terrenys. Dret de superfície**

La cessió, l'alienació, i l'alienació directa de terrenys que pertanyin al Patrimoni municipal de sòl i habitatge, s'haurà d'ajustar al les prescripcions de l'article 165 i següents del TRLU.

L'Ajuntament arribarà a acords amb la Generalitat, altres ens locals, entitats urbanístiques especials i altres persones jurídiques públiques o privades, per tal de constituir drets de superfície. D'acord amb l'article 171 del TRLU, si el sòl sotmès a superfície és part integrant del Patrimoni municipal de sòl i habitatge, i el seu ús és residencial, les edificacions s'hauran de destinar necessàriament a habitatges de protecció pública.

**Art. 124 Drets de tanteig i retracte**

Als efectes de constituir o incrementar el patrimoni municipal del sòl i l'habitatge, l'Ajuntament podrà fixar àrees de tanteig i retracte d'acord amb els objectius i condicions establerts a l'article 172 del TRLU.

**Art. 125 Obligació d'edificar i registre municipal de solars sense edificar**

1. Les determinacions incloses en el Programa d'actuació urbanística municipal suposen l'obligatorietat de desenvolupament del planejament: urbanització i edificació, en els terminis previstos.
2. En cas d'incompliment no justificat d'aquests terminis l'Ajuntament podrà crear registre de solars sense edificar, d'acord amb l'article 175 i següents del TRLU.
3. La inscripció en el registre de solars sense edificar comporta la iniciació de les mesures establertes a l'article 179 del TRLU d'acord amb els procediments definits a l'article 233 del RLUC.

**Art. 126 Habitatge dotacional públic**

1. El POUM determina àmbits d'habitatge dotacional públic. Tindran aquesta consideració els delimitats específicament pel POUM, que apareixen als plànols d'ordenació urbanística amb la clau HDP, amb destí als programes especials que determina l'article 34.3 del TRLU.
2. També es podrà destinar a aquesta finalitat el sòl destinat a equipaments en què el POUM no defineix l'ús, sempre que responguin als objectius fixats en la Memòria social del Pla, es justifiqui que el sòl no és necessari per a equipaments i, en conjunt, el sòl destinat a aquesta finalitat no superi el 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals establert a l'article 58.1.g del TRLU.
3. L'ús d'habitatge públic dotacional es determinarà mitjançant un Pla especial urbanístic, que també contindrà el programa d'habitatge i l'ordenació volumètrica.
4. L'ordenació i edificació del sòl destinat a sistemes urbanístics d'habitatge dotacional públic es regula, com la resta de sistemes urbanístics, en el Títol III d'aquestes Normes.



## **Títol II. Règim urbanístic del sòl**

### **Capítol 1. Funció i contingut de la propietat del sòl**

#### **Art. 127 Funció social de la propietat del sòl**

La funció social de la propietat establerta en l'ordenament constitucional (art. 33-2 de la Constitució) delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiona l'exercici.

#### **Art. 128 Contingut de la propietat del sòl**

1. Les facultats del dret de propietat s'exerciran dintre dels límits i amb el compliment dels deures establerts a l'ordenament urbanístic, o en virtut d'aquest, pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o planejament que el desenvolupi, d'acord amb la classificació i la qualificació urbanística del sòl establertes en aquest Pla.
2. És requisit d'inexcusable observança per a la validesa i l'eficàcia de l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat, el compliment dels deures imposats per aquest POUM, així com pel planejament i Ordenances que el desenvolupin, tant en matèries de planejament, gestió o execució, com en matèries d'ús del sòl i d'edificació, de conformitat amb els preceptes esmentats a l'apartat 1 d'aquest article.
3. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut del TRLU, ni d'aquest POUM, planejament derivat i Ordenances que el desenvolupin.
4. L'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions prevista en aquest Pla no confereix dret als propietaris a exigir indemnització, ja que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, llevat dels supòsits expressament establerts per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions i pel TRLU.
5. D'acord amb el que s'estableix a l'article 39 del TRLU el subsòl queda sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquesta utilització sigui compatible amb l'ús de l'immoble privat servent. En cas que no sigui compatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament, s'haurà de procedir a la seva expropiació.
6. En qualsevol cas, l'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl queden condicionats a la preservació de riscs i també a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats, si fos el cas.

#### **Art. 129 Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu**

La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció urbanística dels ens públics i el repartiment entre els afectats per la mateixa, dels beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic, es produirà en els termes fixats per la legislació aplicable.





## Capítol 2. Règim urbanístic

### Art. 130 Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò previst a l'article 24 del TRLU, es defineix a través de:

- a) La classificació del sòl.
- b) La determinació i la regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
- c) La divisió del sòl en zones, sistemes, sectors o àrees segons la seva qualificació urbanística.
- d) La inclusió en un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà o en un sector de planejament urbanístic derivat.

### Secció primera. Classificació del sòl segons el seu règim jurídic

### Art. 131 Classificació del sòl segons el règim jurídic

1. El territori ordenat per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es classifica, a l'efecte del règim jurídic en Sòl Urbà (SU), Sòl Urbanitzable (SUD i SUND) i Sòl No Urbanitzable (SNU), d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent (articles 25, 26, 32, 33 del TRLU).
2. Aquest POUM delimita les diverses classes de sòl en el plànol de Classificació del sòl.
3. El sòl urbanitzable delimitat (SUD) es convertirà en Sòl Urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic i sempre serà necessària l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris.
4. El sòl urbanitzable no delimitat (SUND) precisarà de la seva delimitació prèvia mitjançant un PAUM o la redacció d'un Pla parcial urbanístic de delimitació.
5. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en sòl urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, segons es preveu en aquestes Normes urbanístiques.

### Art. 132 Qualificacions urbanístiques: sistemes i zones

1. Per la seva funció en l'ordenació del territori, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal qualifica el sòl en sistemes i zones.
2. Els sistemes són aquells elements d'ordenació urbana que interrelacionats contribueixen a assolir els objectius de planejament en matèria d'infraestructures de comunicacions, de serveis, d'equipaments i d'espais lliures.
3. Es qualifiquen com a zones els sòls sotmesos a un règim uniforme. Dins d'algunes zones es poden distingir subzones, amb el fi d'establir una gradació en l'edificabilitat o ordenació de l'edificació. S'entén per "unitat de zona" tota superfície homogèniament qualificada per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i delimitada per sòls de diferent qualificació urbanística.

4. En el Sòl urbà aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal qualifica els sòls en zones i sistemes, i també delimita unes àrees on serà necessari el seu desenvolupament mitjançant planejament derivat. El present Pla conté les determinacions fixades per la legislació urbanística vigent respecte al sòl urbà (article 58.2 del TRLU) en els plànols de Qualificació del sòl.
5. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita els sectors de desenvolupament de Sòl Urbanitzable i els elements fonamentals de l'Estructura General i Orgànica (sistemes generals) en el plànol de Classificació del sòl i Estructura general. Estableix a més, a través de la qualificació urbanística en zones i sistemes, la regulació genèrica dels diferents usos principals i dels seus nivells d'intensitat.  
En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per xarxa viària, estacionament, zones verdes públiques, equipaments i dotacions comunitàries i edificació privada, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla parcial urbanístic de conformitat amb aquestes Normes i seguint els criteris orientatius de l'ordenació fixats en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
6. En el Sòl No Urbanitzable aquest Pla qualifica els terrenys en zones i sistemes. El sòl no urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableix la legislació urbanística vigent (article 32 del TRLU).

### **Secció segona. Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori**

#### **Art. 133 Estructura general del territori**

1. Els elements fonamentals de l'estructura general els estableix el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el plànol d'Estructura general del territori.
2. Són elements determinants del desenvolupament urbà continguts en aquest Pla i per tant elements de l'estructura general els següents sistemes urbanístics:
  - SISTEMA URBANÍSTIC DE COMUNICACIONS
    - V. Viari
    - F Ferroviari
    - P Portuari
  - E. SISTEMA URBANÍSTIC D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS
    - Ed Docent
    - Es Sanitari i assistencial
    - Ee Esportiu
    - Ec Cultural - Social
    - Eab Abastament
    - Ea Administratiu
    - Er Religiós
    - Ef Cementiris i serveis funeraris
    - E Equipament sense ús determinat
  - L. SISTEMA URBANÍSTIC D'ESPais LLIURES PÚBLICS
    - Lu Parc urbà
    - Lp Places i passeigs
    - La Altres espais lliures
    - L<sub>24</sub> Espai lliure de protecció de sistemes a sòl urbà i urbanitzable

C . SISTEMA DE COSTA  
H. SISTEMA HIDROLÒGIC  
HDP. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS

**Art. 134 Determinació dels sistemes**

1. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina en la seva totalitat les àrees destinades a sistemes generals, així com les destinades a sistemes locals en sòl urbà. Els sistemes generals apareixen grafiats, diferenciant-se dels locals, en el plànol d'Estructura General del Territori, a escala 1:10.000. Els sistemes locals en sòl urbà es grafien en els plànols de qualificació del sòl.  
La distinció entre sistemes generals i locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació urbanística però en cap cas afecta al seu règim jurídic que és el mateix per ambdós tipus.
2. La determinació dels sòls adscrits a sistemes es realitzarà, arribat el cas, en els Plans parcials urbanístics i en els Plans especials urbanístics, atenent a les dotacions mínimes que es fixen en aquestes Normes urbanístiques per a cada sector.
3. No obstant, quan el propi Pla d'Ordenació Urbanística Municipal indiqui expressament la posició, mida o ús dels sistemes locals en els sectors subjectes a un posterior Pla parcial urbanístic o Pla especial urbanístic, aquest haurà de mantenir aquesta previsió, sense perjudici de completar les dotacions corresponents segons la normativa que sigui d'aplicació.



## **Títol III. Regulació dels sistemes**

### **Capítol 1. Disposicions Generals**

#### **Art. 135 Tipus de sistemes**

1. Per la seva incidència en la definició de l'estructura del territori, el POUM distingeix entre sistemes generals i sistemes locals. Són sistemes generals aquells l'àrea d'influència dels quals s'estén al conjunt del sòl ordenat. Són sistemes locals aquells que estructuraven orgànicament un sector determinat.
2. Tindran la condició de sistemes generals, aquells que s'integrin a l'estructura general del territori i, com a tals, apareguin en el plànol del mateix nom. La resta de sistemes tindran la condició de sistemes locals.
3. El sòls destinats per aquest POUM a sistemes es classifiquen d'acord amb les definicions d'estructura general del territori.

#### **Art. 136 Delimitació dels sòls destinats a sistemes**

1. El POUM delimita els sòls destinats a sistemes generals en el plànol d'estructura general del territori.
2. En els plànols de qualificació i ordenació del sòl delimita els sòls destinats a sistemes locals que complementen aquesta estructura.
3. Aquestes Normes Urbanístiques determinen per a cada sector de planejament derivat les reserves mínimes per a sistemes (generals o locals).

#### **Art. 137 Titularitat i afectació del sòl**

1. El sòl i el subsòl destinat a sistemes generals queda vinculat al destí establert en aquest POUM. Aquest es mantindrà, encara que es tracti de sòls de propietat privada, en tant aquest sòl no sigui adquirit per l'Administració mitjançant algun dels procediments legalment previstos, moment en el qual serà d'aplicació el règim jurídic del domini públic.
2. El sòl i el subsòl destinat a sistema local viari i a jardins públics o altres espais lliures serà de titularitat demanial municipal, prèvia adquisició mitjançant algun dels títols legals. Això anterior serà també d'aplicació als sòls destinats a equipaments comunitaris i de dotacions.
3. El sòl destinat a sistemes per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal és títol suficient per a l'expropiació excepte en els sistemes d'equipaments i serveis tècnics que no tenen ús assignat pel POUM, en què es precisarà la redacció d'un Pla especial urbanístic d'assignació d'ús.
4. La titularitat i afectació pública del sòl no exclou la possibilitat de concessió del domini públic pels equipaments comunitaris.
5. També els equipaments o serveis qualificats o existents i en funcionament abans de l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, podran mantenir llur titularitat i gestió privada, sempre que es mantingui l'ús aprovat.  
La modificació d'ús precisa de la redacció d'un Pla especial que determini la titularitat i el nou ús. En cas que s'opti per la titularitat pública l'Administració podrà adquirir la propietat dels terrenys per qualsevol dels mitjans legalment establerts.

**Art. 138 Desenvolupament de les determinacions relatives als sistemes**

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes serà directe en sòl urbà consolidat, sempre que estigui determinat pel POUM.
2. El planejament derivat desenvoluparà les determinacions del POUM relatives a sistemes en sòl urbà no consolidat o sòl urbanitzable, en els corresponents àmbits definits com a polígons i sectors.
3. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant Plans especials temàtics o bé mitjançant Plans especials urbanístics d'àmbit territorial concret.
4. Quan els sòls qualificats com a sistemes generals pertanyen a més d'un terme municipal, el desenvolupament de les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es farà amb la participació i coordinació de totes les Entitats locals implicades i Administracions Públiques competents.

**Art. 139 Valor urbanístic dels sistemes**

1. El valor urbanístic dels sistemes es determinarà segons els criteris fixats per la legislació urbanística vigent.
2. El valor urbanístic que correspondrà als sistemes adscrits a un sector de sòl urbanitzable delimitat serà l'aprofitament urbanístic del sector acumulat en les zones edificables.

## Capítol 2. Sistema de Comunicacions

### Secció primera. Disposicions generals

#### Art. 140 Definició i tipus

1. Comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i les mercaderies, pel transport terrestre i marítim. Comprèn també les àrees de domini públic, a banda i banda de la infraestructura, i les d'aparcament.  
Les zones de servitud es qualifiquen com a protecció de sistemes i el límit d'edificació s'indicarà, si s'escau, en els plànols mitjançant una línia discontinua sobre la zona corresponent.
2. Els sòls destinats per aquest POUM al sistema urbanístic de comunicacions inclouen aquells que formen part de l'estructura general i orgànica de territori, i que per tant, participen de la regulació que aquest Pla i l'ordenament jurídic estableix per als sistemes generals. Aquests es classifiquen en sòls destinats al sistema viari, sòls destinats al sistema ferroviari i sòls destinats a sistema portuari.
3. Formaran part del sistema urbanístic de comunicacions aquells que tinguin la consideració de sistema local o complementari, així com tots aquells que determini com a tals el planejament derivat que s'aprovi definitivament com a desenvolupament d'aquell Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

#### Art. 141 Regulació

El present Pla estableix les determinacions generals del sistema d'infraestructures de comunicació, sens perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin aquest sistema.

### Secció segona. Sistema viari

#### Art. 142 Definició

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de les xarxes viàries i per tant el conjunt d'autopistes, carreteres i camins; de carrers, carrers per a vianants, servituds de pas i àrees d'aparcament públic.
2. Les vies, carrers, i àrees d'aparcament que apareguin com a conseqüència del desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal a través del planejament derivat quedaran automàticament incloses en el sistema viari.

#### Art. 143 Tipus de vies

1. Formen part del sistema general viari el conjunt de carreteres i carrers i camins rurals reflectits en el plànol d'estructura general del territori.
2. La xarxa bàsica territorial és aquella formada per aquelles carreteres que tenen com a funció principal la de relacionar entre sí les diferents àrees de l'entorn.
3. La xarxa bàsica urbana és aquella formada per les vies que tenen com a funció principal la de relacionar entre sí les diferents àrees urbanes. Inclou

les carreteres que travessen el sòl urbà i els carrers principals que constitueixen vies d'accés i d'estructuració.

4. Formen part del sistema local viari la xarxa complementària urbana i de camins rurals.
5. La xarxa complementària urbana és aquella formada pels carrers no inclosos dins de la xarxa bàsica que la completen, facilitant l'accés a les edificacions, per les servituds de pas i per les àrees d'aparcament. Tindran també consideració de xarxa complementària local aquells que s'incorporin com a conseqüència del desenvolupament del planejament derivat. La xarxa complementària local es recull als plànols d'ordenació i qualificació del sòl.
6. La xarxa de camins rurals és aquella formada pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat. La xarxa de camins rurals es recull en el plànol d'ordenació del sòl no urbanitzable i els que es consideren sistemes generals apareixen també als plànols d'ordenació i qualificació del sòl.

#### **Art. 144 Titularitat**

El sòl qualificat de sistema viari, tant general com local, serà de titularitat pública.

#### **Art. 145 Règim general**

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals (Llei 25/1988 de 29 de juliol de carreteres de l'Estat i el seu Reglament; Llei 7/1993, de 30 de setembre, de Carreteres de Catalunya, article 12 i coordinació amb plans directors d'infraestructures. Decret 293/2003 de 18 de novembre pel qual s'aprova el Reglament de Carreteres, article 18 que estableix el Pla de carreteres com a pla territorial sectorial i la resta de legislació especial sobre la matèria).
2. Quan el que es projecti sigui una nova via de la xarxa bàsica territorial situada en sòl no urbanitzable, serà preceptiva la redacció i l'aprovació d'un Pla especial urbanístic d'ordenació viària.
3. Les condicions que regulen l'entorn de les vies es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat, i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.
4. Els projectes de noves vies o de modificació de les existents han de preveure la incorporació de passos de fauna.

#### **Art. 146 Condicions d'ús**

1. Ús principal: Viari
2. L'ús d'aparcament es considerarà principal únicament en les àrees específicament assenyalades en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
3. Usos compatibles: Aparcament.



**Art. 147 Delimitació i protecció del sistema viari**

1. El conjunt d'autopistes, vies segregades i carreteres fora del sòl urbà i urbanitzable que formen la xarxa bàsica territorial estaran sotmeses, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Llei 7/1993, de 20 de setembre, de Carreteres de Catalunya) al següent règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació:
  - a) En la zona d'afectació només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i només es podran fer obres d'enjardinament o viàries.
  - b) Des de la línia d'edificació fins l'eix del viari estarà prohibida la construcció de qualsevol tipus d'edifici.
2. Els plànols d'Estructura general del territori i d'Ordenació i qualificació del sòl inclouen amb caràcter general dins de l'àmbit dels diferents sistemes viaris allò estrictament ocupat pels traçats viaris més les dues bandes de domini públic, a cada costat, de 3 m per les carreteres, i de 8 m en el cas de les autopistes, mesurades des de l'aresta exterior de l'explanació. Això no obstant aquests àmbits es redueixen, cas de superposar-se amb els d'altres sistemes.
3. Les zones de servitud es delimiten com a zona de protecció de sistemes en sòl no urbanitzable, i es regulen en el corresponent apartat d'acord amb la legislació sectorial vigent.
4. Respecte a la xarxa viària urbana els àmbits esmentats inclouen el de calçades i voreres, allà on són determinades, i el límit zonal o una franja de 2-3 m a cada banda allà on no ho són.

**Art. 148 Determinacions en els diferents tipus de vies**

1. Les característiques de la secció de cada via es decidiran per l'Ajuntament o l'administració actuant, en funció de la demanda de trànsit rodat i de vianants, la funció territorial o urbana de la via, la topografia, la relació amb els espais que travessa i altres dades rellevants. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conté normalment indicacions respecte la distribució i amplada de les franges enjardinades, voreres i passeigs, i estableix determinades seccions tipus en funció dels usos de cada via.
2. Les línies contínues que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació del present Pla, indiquen l'ordre de magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.
3. Dins les indicacions generals establertes en l'apartat anterior, el Pla parcial, Pla especial o Projecte d'urbanització, en el seu cas, assenyalarà les alineacions i rasants i precisarà l'ordenació de la via dins els plànols de Qualificació del sòl.
4. En el sòl urbà, dins les indicacions generals establertes en l'apartat primer d'aquest article, els Plans especials o de millora urbana podran precisar les alineacions de la xarxa bàsica urbana i la xarxa bàsica complementària fixada en els plànols d'ordenació, sempre que no en disminueixin la superfície.
5. Les alineacions i rasants de les vies de nou traçat proposades per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal apareixen reflectides en els plànols d'ordenació.

**Art. 149 Llicència**

Les construccions, les instal·lacions, les edificacions i les altres activitats situades en zones adjacents a les que formen part del sistema viari, estaran subjectes, en qualsevol cas i sense perjudici d'altres intervencions, a la corresponent llicència municipal.

**Art. 150 Publicitat**

1. La col·locació de rètols o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes en la legislació vigent i a prèvia llicència municipal.
2. En qualsevol cas, dins la xarxa bàsica territorial i la xarxa de camins rurals, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la mateixa via pública d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 74 i 75 del R.D. 1073/1977 de 8 de febrer pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres i art. 32 de la Llei 7/1993 de 20 de setembre, de Carreteres de Catalunya).

**Art. 151 Estudis d'Impacte Ambiental**

La redacció de planejament urbanístic, projecte d'urbanització o projecte d'obra que defineixi el traçat viari precisarà d'estudi d'impacte ambiental sempre que així ho exigeixi la legislació sectorial vigent.

**Secció tercera. Sistema ferroviari****Art. 152 Definició**

El sistema ferroviari inclou les línies de ferrocarril a cel obert existents, en projecte o previstes pel futur, així com les instal·lacions directament relacionades amb la xarxa ferroviària.

**Art. 153 Titularitat**

El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública i contempla les competències exclusives de l'Administració ferroviària.

**Art. 154 Règim general**

1. L'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà pel que disposa la legislació sectorial vigent: Ley 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviario (LSF), i el seu reglament; Real Decreto 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF).
2. Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la citada legislació en relació a les limitacions de la propietat i usos sobre l'entorn de les vies fèrries, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

**Art. 155 Condicions d'ús**

1. Ús principal: Ferroviari.
2. Usos, edificacions instal·lacions: Es limiten a les instal·lacions ferroviàries i aquelles que es considerin complementàries d'acord amb la legislació

vigent. A les zones de domini públic ferroviari i a les de protecció queden prohibides les obres o instal·lacions fixes o provisionals. Els canvis d'ús o d'activitat requeriran la prèvia autorització de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries.

#### **Art. 156 Protecció del sistema ferroviari**

1. Per al desenvolupament urbanístic de les zones incloses als terrenys immediats al ferrocarril seran d'obligat compliment les limitacions contemplades a la Llei 4/2006, de 31 de març, ferroviària, així com a la Ley 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviario i al seu Reglament, aprovat pel Real decreto 2387/2004, de 30 de desembre. D'acord amb la legislació esmentada es delimita una zona de domini públic, una zona de protecció i una línia d'edificació que respectivament, i a partir de l'aresta d'esplanació i aresta exterior de la plataforma, tenen una dimensió de vuit, vint i cinquanta metres (8, 20 i 50 m) en sòl urbà no consolidat, urbanitzable i no urbanitzable; i de cinc, vuit i vint metres (5, 8 i 20 m) en sòl urbà consolidat d'acord amb el planejament urbanístic corresponent. A sòl urbà consolidat la línia d'edificació indica distàncies menors en aquells trams que la distància és inferior a 20 m.
2. Els plànols d'ordenació i qualificació del sòl inclouen dins de l'àmbit del sistema ferroviari allò estrictament ocupat per les andanes més les zones de servitud. Això no obstant aquests àmbits es redueixen cas de superposar-se amb els d'altres sistemes, o bé atenent al planejament derivat aprovat.

#### **Art. 157 Llicència**

Les construccions, instal·lacions, usos i edificacions i altres activitats necessitades d'obtenció de llicència que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema ferroviari i en la seva zona de protecció, estan sotmeses a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres Administracions públiques, sempre d'acord amb les determinacions contingudes a l'article 7.4 de la LSF, en relació a l'article 190 del TRLU.

#### **Art. 158 Tancat de línies fèrries i passos a nivell**

1. La transformació de sòl urbanitzable en sòl urbà requerirà el tancat de les línies o la previsió dels mitjans de seguretat oportuns que s'estimaran com a cost d'urbanització a càrrec de la mateixa entitat urbanitzadora.
2. La supressió dels passos a nivell i la seva substitució per altres a diferent nivell, es regularà per la legislació específica en la matèria.
3. Quan en virtut d'allò que disposa aquesta legislació, 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 via fèrria, el cost de la supressió o substitució s'imputarà com a despesa d'urbanització per als propietaris d'aquest sector.

## Secció Quarta. Sistema Portuari

### Art. 159 Definició i règim

1. El sistema portuari inclou la totalitat del sector portuari, definit com l'espai delimitat pel límit de la zona de serveis del port i el mar territorial.
2. El règim del sector portuari s'ajustarà preferentment a la normativa portuària de Catalunya, Llei 5/1998, de ports de Catalunya i normativa de desenvolupament i amb caràcter supletori la Llei 27/1992, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

### Art. 160 Titularitat

El sòl qualificat de sistema portuari és de titularitat pública.

### Art. 161 Règim general del sistema portuari i sistemes inclosos.

1. En l'àmbit del sistema portuari, i per garantir el seu funcionament, el Pla especial d'ordenació del Port ha de reservar espais per a la circulació viària, per a vianants i per a ús d'espais lliures i equipaments.
2. Les vies i espais lliures o d'equipament inclosos en l'àmbit del port o entorn portuari estaran subjectes a les limitacions establertes pels respectius sistemes, a més de les específiques del sistema portuari o les que determini el Pla especial del Port.

### Art. 162 Zones incloses en el sistema portuari

A efectes d'ordenar les diferents activitats del port, el Pla especial que el desenvolupi delimitarà les corresponents zones, sotmeses a un règim uniforme condicionat a l'ús principal de cadascuna d'elles. Les edificacions d'aquestes zones s'han d'ajustar a condicions definides amb caràcter general per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i a les específiques definides pel Pla especial del Port.

### Art. 163 Condicions d'ús

1. En l'espai delimitat com a port s'admeten usos d'indústria i magatzem, així com aquells directament relacionats amb les funcions del port.
2. En l'entorn portuari s'admeten activitats d'indústria, oficines i comerç directament relacionats amb el port. També s'admeten activitats de lleure, restauració i culturals, directament relacionades amb les condicions de l'entorn portuari, o l'ús del mar i de les platges.
3. Es consideren incompatibles els usos de residencial i tots aquells no citats en l'apartat anterior.
4. El Pla espacial del Port fixarà les zones on s'admeten les edificacions i concretaran els usos.

### Art. 164 Condicions d'edificació

Les condicions d'edificació corresponents a l'àmbit del PE del Port són aquelles que determini el Pla especial.

### Art. 165 Llicència

1. L'edificació al sector portuari, a més de l'autorització de l'administració competent en matèria portuària, precisarà de llicència municipal.

2. L'Ajuntament podrà oposar-se a l'atorgament de les concessions que impliquin un ús o una edificació contrària a les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
3. En tant no s'aprovi definitivament el Pla especial del Port no s'autoritzaran noves edificacions i usos.



### Capítol 3. Sistema d'infraestructures de serveis

#### Art. 166 Definició i classificació

1. Correspon a les dotacions necessàries per al correcte funcionament de les infraestructures urbanes i serveis tècnics (producció i subministrament d'energia, abastament i evacuació d'aigües, depuració, plantes de residus, abocadors, instal·lacions telefòniques, telecomunicacions, així com emmagatzematge de la maquinària de manteniment i transport) incloent les construccions complementàries a les mateixes.
2. Aquests poden formar part de l'estructura general i orgànica del territori i per tant participar de la regulació que aquest Pla i l'ordenament jurídic estableix per als sistemes generals, o bé tenir un caràcter complementari i participar de la regulació establerta per als sistemes locals.
3. Formen part del sistema general d'infraestructures de serveis tècnics les reserves de sòl que afecten el servei i el subministrament de tota la ciutat. El present Pla delimita aquests sòls en els plànols d'Ordenació i qualificació del sòl.
4. Formen part del sistema local d'infraestructures de serveis tècnics les reserves de sòl per aquests serveis, que tenen com a àmbit d'influència una àrea concreta de la ciutat. Aquest Pla delimita aquests sòls en els plànols d'Ordenació i qualificació del sòl.

#### Art. 167 Regulació

1. El present POUM estableix les determinacions generals del sistema d'infraestructures de serveis, sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin aquest sistema.
2. Qualsevol actuació en el subsòl de la via pública comportarà la restitució de les condicions d'accessibilitat i l'adequació de les mateixes en els carrers no adaptats. Aquest supòsit afectarà a trams de carrers complets entre interseccions

#### Art. 168 Titularitat

El sòl qualificat de sistema d'infraestructures de serveis tècnics serà preferentment de titularitat pública, encara que podrà ser de titularitat privada de les respectives Companyies de Serveis. Aquells serveis que en la data d'entrada en vigor del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal siguin de titularitat privada, mantindran aquesta titularitat.

#### Art. 169 Règim general

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials.
3. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixin l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

**Art. 170 Condicions d'ús**

1. Ús principal: Serveis tècnics i mediambientals.
2. Usos compatibles: Només s'admetran com a usos compatibles aquells directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica, i en especial aquella que assegurï les condicions de protecció de les instal·lacions.
3. S'admet excepcionalment com a ús complementari l'ús d'un habitatge pels serveis de vigilància de la instal·lació.

**Art. 171 Condicions d'ordenació i edificació**

1. L'ordenació dels sòls inclosos en el sistema de serveis urbans s'adaptarà als requeriments funcionals de les instal·lacions que han d'acollir, d'acord amb la seva reglamentació específica.
2. Seran d'obligada observació els paràmetres i condicions següents:
  - a) Índex d'edificabilitat net de  $0,5 \text{ m}^2$  de sostre per  $\text{m}^2$  de sòl.
  - b) Alçada màxima de dues plantes (7 m), excepció feta d'aquelles instal·lacions especials, com antenes o xemeneies, els requeriments tècnics de les quals exigeixin una alçada superior. Això no haurà de suposar increment del volum útil total.
  - c) Els terrenys que no resultin ocupats per edificacions o instal·lacions tindran consideració d'espais lliures privats i hauran d'ésser convenientment enjardinats, disposant almenys d'un arbre per cada  $100 \text{ m}^2$  de superfície.
  - d) Quan se situïn en illes d'edificació arrencada s'ordenaran segons alineació de carrer i la seva edificabilitat es disposarà segons l'ordenació general de l'illa.
3. L'estesa de noves xarxes de serveis serà soterrada, llevat que degut a característiques excepcionals l'Ajuntament autoritzi instal·lacions aèries.
4. Es redactarà un Pla especial d'infraestructura elèctrica amb la finalitat de preveure i programar el soterrament d'aquelles línies elèctriques que afectin a sòl urbà, urbanitzable o espais de qualitat ambiental i paisatgística.



## Capítol 4. Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris

### Art. 172 Definició i classificació.

1. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport i altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.  
Tenen consideració de sistemes generals aquells equipaments al servei del conjunt de la població i que apareixen recollits al plànol d'Estructura General del Territori.  
Tenen consideració de sistemes locals la resta d'equipaments d'ús públic o col·lectiu al servei d'un determinat sector urbà.
2. Els usos a què es destinen els sòls inclosos en el sistema d'equipaments són els següents:
3. Equipaments comunitaris
  - Ed Docent
  - Es Sanitari i assistencial
  - Ee Esportiu
  - Ec Cultural - Social
  - Eab Abastament
  - Ead Administratiu
  - Er Religiós
  - Ef Cementiris i serveis funeraris
  - E Equipaments sense ús determinat
4. Els equipaments existents previs a l'aprovació del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal mantindran el seu ús.
5. L'ús dels nous equipaments projectats, o el dels equipaments anteriors que no tinguessin definit el seu ús i que el POUM no en determini l'ús, es determinarà, en el seu cas, pels PPU i PEU en els que estiguin inclosos.
6. En els equipaments no inclosos en sector o plans especials, l'assignació d'ús o el canvi d'un ús assignat es tramitarà mitjançant la redacció d'un Pla especial urbanístic.

### Art. 173 Titularitat

1. Els sòls que el present POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran de titularitat pública.  
En cas d'equipaments sense ús assignat caldrà tramitar un Pla especial en que es determini l'ús i titularitat.
2. No obstant el que s'estableix en el punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents en la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que des de la data esmentada venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús principal pel qual aquest Pla ha qualificat el sòl o l'edificació. Els equipaments privats qualificats com a tals formen part del sistema d'equipaments definits per aquest POUM d'acord amb el que determina l'art. 33.2 del RLUC.

3. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús principal en els equipaments privats l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant el Pla especial d'assignació d'ús i titularitat com a títol suficient per la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació.
4. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió administrativa, com a sistema de gestió privada d'un ús públic, quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.

#### **Art. 174 Règim general**

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments comunitaris s'observaran aquestes Normes i allò que disposa la legislació sectorial vigent per cadascuna de les matèries.
2. Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixen l'entorn d'aquells equipaments se sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

#### **Art. 175 Condicions d'ús**

1. Es consideren usos propis els següents:
 

<u>Equipaments</u>	<u>Ús</u>
Docent	Educatiu
Sanitari-assistencial	Sanitari-assistencial
Esportiu	Esportiu, de lleure
Cultural-social	Cultural, associatiu, educatiu, esportiu
D'abastament	Comercial - mercat
Administratiu	Administratiu - oficines i serveis
Religiós	Religiós
Cementiri	Cementiri i altres serveis funeraris
Sense ús determinat	Qualsevol dels precedents.
2. La determinació d'un ús concret als equipaments sense ús determinat o la modificació d'un ús propi definit pels sòls qualificats com a equipament comunitari per un altre ús requerirà la redacció d'un Pla especial urbanístic.

#### **Art. 176 Condicions d'ordenació i edificació**

1. L'ordenació dels equipaments seguirà les següents determinacions:
  - a) S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on se situï.
  - b) Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
  - c) Es consideraran obligatòries les previsions d'aparcaments previstes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
2. Si no es regula específicament a través de Plans especials urbanístics o de Polígons d'actuació urbanística s'ajustaran a les condicions paramètriques de la zona que els envolta o dominant en aquella àrea. Només en cas d'indeterminació es fixaran les condicions d'edificació a través d'un Pla especial, tot aplicant els següents paràmetres:
  - a) Índex d'edificabilitat neta:  $1 \text{ m}^2$  sostre/ $\text{m}^2$  sòl si es disposen entre mitgeres en àrees d'edificació ordenada segons alineació de carrer i de  $0,6 \text{ m}^2$  sostre/ $\text{m}^2$  sòl en els altres casos. Aquesta edificabilitat podrà

superar-se únicament si així ho justifiquen les necessitats del programa concret de l'equipament. Aquesta edificabilitat serà menor en els casos de grans parcel·les d'equipament privat, que han de justificar les possibles ampliacions a les necessitats derivades dels programes específics de l'ús de l'equipament.

- b) Ocupació màxima de la parcel·la 50%, llevat de les construccions esportives, que serà d'un 35%.
  - c) No sobrepassaran la planta baixa i dues plantes, ni els 11 metres d'alçada.
3. En el cas que la parcel·la destinada a equipament compti amb àmbits de pendent superior al 20% les superfícies que presentin dites característiques no comptabilitzarà en el càlcul d'edificabilitat i es considerarà no apta per la implantació d'edificació.



## **Capítol 5. Sistema d'habitatges dotacionals públics**

### **Art. 177 Definició**

Correspon a aquells sòls previstos per localitzar les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en les polítiques socials definides a la memòria social d'aquest Pla.

Les previsions d'habitatge dotacional públic s'integra a la política municipal de Patrimoni municipal del sòl i de construcció d'habitatge públic i protegit, d'acord amb els objectius i regulacions definits per aquestes Normes

Les previsions d'habitatge dotacional públic contingudes en aquest POUM s'especifiquen a la memòria social.

### **Art. 178 Titularitat i règim general**

Els espais inclosos en el sistema d'habitatges dotacionals públics seran de titularitat pública.

### **Art. 179 Condicions d'ordenació i edificació**

1. En sòl que el POUM destina especialment a aquest ús l'ordenació es resoldrà mitjançant el desenvolupament del Polígon d'actuació o sector en què estan previstos. En cas que no quedin inclosos en Polígons o sectors, o en futurs emplaçaments es redactarà un Pla de millora urbana que abastarà com a mínim la superfície de l'àrea amb la qualificació de sistema d'habitatges dotacionals públics i que contindrà la disposició dels edificis destinats a habitatges, edificacions i instal·lacions complementàries, espais d'aparcament i espais lliures.
2. En cas que l'Ajuntament decidís disposar de l'habitatge dotacional públic en sòl d'equipaments sense ús definit, a on s'inclogui la possibilitat de destí a habitatge dotacional públic, precisarà d'un Pla especial que determini la titularitat pública de l'actuació, el destí a habitatge dotacional públic i l'ordenació de l'edificació.
3. Les condicions de parcel·la i edificació seran les corresponents a blocs aïllats (zona 4) o d'ordenació de blocs (zona 6), en funció de l'àmbit en que s'ubiqui l'actuació d'habitatge dotacional públic.



## Capítol 6. Sistema urbanístic d'espais lliures públics

### Art. 180 Definició i classificació

1. El sistema urbanístic d'espais lliures públics comprèn els parcs, els jardins, les zones verdes i els espais per a l'esbarjo el lleure i l'esport. També s'inclou en el sistema d'espais lliures les àrees d'influència de les restes arqueològiques d'interès declarat.  
El POUM inclou el sistema urbanístic d'espais lliures en una xarxa urbana amb l'objectiu de garantir la seva continuïtat i la transició amb els espais no urbanitzats i el sistema d'espais lliures urbans.
2. El POUM delimita les àrees destinades a parcs, places i passeigs, també s'inclouen en el sistema d'espais lliures la platja, els penyals i els entorns arqueològics.
3. El planejament derivat haurà de preveure les reserves de sòl necessàries per a completar el sistema d'espais lliures d'acord amb la legislació urbanística vigent i les proporcions mínimes i els criteris de delimitació d'espais lliures definits en aquestes Normes.
4. No es computaran dins de les reserves mínimes d'espais lliures les àrees no edificables per servitud de carreteres o serveis urbans; ni els barrancs o aquells terrenys amb pendent mig superior al 20%, a excepció dels penyals o altres àrees amb pendents superiors específicament delimitades per aquest Pla, justificades per les condicions de pendent de les àrees urbanes d'Arenys de Mar o per la voluntat de protecció i integració al sistema d'espais lliures d'àmbits territorialment significatius, com són els penyals, les rieres i rials, els careners i els vessants de domini visual.
5. Per verificar les anteriors condicions els instruments de planejament derivat contindran un plànol clinomètric sobre base topogràfica a escala mínima suficientment precisa, sobre el qual es mesurarà aquell pendent.

### Art. 181 Tipus d'espais lliures

1. Els sòls destinats a espais lliures que formen part de l'estructura general i orgànica del territori participen de la regulació que aquest Pla i l'ordenament jurídic estableixen per als mateixos.
2. Els sòls destinats a espais lliures de caràcter local complementen l'estructura del territori i participen de la regulació que aquest Pla i l'ordenament jurídic estableixen per als sistemes locals.
3. El pla determina els següents sistemes d'espais lliures:
  - Lu Parc urbà
  - Lp Places i passeigs
  - La Altres espais lliures
  - L<sub>24</sub> Espai lliure de protecció de sistemes a sòl urbà i urbanitzable

### Art. 182 Parcs urbans

Comprèn els sòls destinats a espais lliures, d'una certa grandària, que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i el lleure dels ciutadans. Tenen generalment un tractament artificialitzat i estan sotmesos a un ús intens.

**Art. 183 Places i passeigs**

Comprèn el sòls destinats a espais verds o àrees pavimentades, de superfície igual o inferior a una hectàrea (1 Ha), que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans.

**Art. 184 Altres espais lliures**

S'inclouen en aquesta categoria alguns espais lliures de valor territorial singular. Especialment significatius són els penyals o vessants de fort pendent, espais on les condicions topogràfiques limiten les condicions d'ús, però gaudeixen d'una alta representativitat en l'entorn paisatgístic d'Arenys de Mar.

En els espais de protecció de sistemes, situats en sòl urbà o urbanitzable (L<sub>24</sub>), són d'aplicació les condicions definides legalment per les àrees de servitud dels diferents sistemes, en sòl urbà i urbanitzable aquestes àrees de protecció tindran el tractament d'espai lliure.

**Art. 185 Titularitat**

Els sòls inclosos en el sistema d'espais lliures seran de titularitat pública.

**Art. 186 Règim general**

En l'obtenció, la projectació, l'ús i la conservació dels parcs, places i passeigs, i altres espais lliures s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats en el corresponent Pla parcial urbanístic o Pla especial urbanístic.

**Art. 187 Condicions d'ús**

1. L'ús propi dels parcs urbans és el de lleure, admetent-ne com a compatibles aquells de caràcter públic vinculats a les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels ciutadans. Es podran admetre en el sòl i en el subsòl d'aquests espais, activitats i serveis públics que es podran gestionar directament o indirectament mitjançant concessió administrativa.
2. L'ús propi de les places i passeigs és el de lleure, admetent-me aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns.
3. S'admet l'ús d'aparcament soterrani de titularitat pública, amb explotació pública o bé privada mitjançant concessió administrativa, sempre que es garanteixi la possibilitat de plantació de la superfície mitjançant una capa de terra d'un metre sobre el forjat.
4. L'ús propi dels penyals i vessants de fort pendent és la conservació dels espais de referència paisatgística. La consolidació d'aquests espais serà objectiu prioritari en el propi àmbit i en les àrees d'influència.
5. L'ús propi dels àmbits de protecció de rieres i rials és el de preservació del sistema ecològic característic de les rieres, tanmateix ha de garantir l'accés als rials i la circulació de vianants i el lleure.

**Art. 188 Condicions d'ordenació i edificació dels parcs urbans**

1. Els parcs urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb arbrat i jardineria.
2. Les edificacions o les instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs urbans, hauran d'observar les següents condicions:



- a) Només s'admetran els edificis o les instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva, jocs infantils o edificis culturals, que no ocupin més del 8% de la superfície total del parc.
- b) Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran el gaudi del parc pels ciutadans, ni la qualitat de la jardineria, ni les vistes panoràmiques internes o sobre l'àrea urbana contigua.
- c) Es consideren autoritzables, amb caràcter provisional, les instal·lacions no fixes amb destí a quiosc, bar o restaurant, així com les corresponents terrasses, sempre que comptin amb la corresponent autorització administrativa.
- d) En edificacions existents es podran admetre usos com bar o restaurant.

#### **Art. 189 Condicions d'ordenació i edificació de les places i passeigs**

1. No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions accessòries de joc i esbarjo, que no ultrapassin el cinc per cent (5%) de la superfície de la plaça o jardí urbà. Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran en cap cas la utilització d'aquests espais i contribuiran a la formalització i al disseny adequat d'aquests.
2. En cas que es projecti un aparcament soterrani caldrà garantir l'enjardinament i l'arbrat (almenys un arbre d'ombra cada 60 m<sup>2</sup>) d'aquests espais i els drenatges adequats. Els accessos de vehicles no podran ocupar en superfície aquests espais lliures, més enllà d'una franja de 5 m paral·lela al carrer.
3. Els sòls destinats a places i jardins no superaran un pendent del vint per cent (20%) ni podran disgregar-se en trossos sense identitat. Es tendirà a assolir el major nivell de concentració dels terrenys, per tal de poder inscriure, com a mínim, una circumferència de quinze metres (15 m) de radi.

#### **Art. 190 Condicions d'ordenació i edificació dels penyals i vessants**

1. L'ordenació d'aquests espais tindrà com a objectiu prioritari la consolidació de terres, a fi de que no representin perill per a les àrees urbanes contigües.
2. No s'admet cap tipus d'edificació ni moviments de terres que posin en perill l'estabilitat dels penyals i vessants.
3. Els projectes d'ordenació dels penyals tindran com a objectiu la conservació de la vegetació, la replantació amb espècies autòctones, previsió de recorreguts per a vianants, sempre que sigui compatible amb l'estructura física del penyal o vessant i estigui d'acord amb els apartats 1 i 2 d'aquest article.



## Capítol 7. Sistema de costes

### Art. 191 Definició

1. S'inclou en el sistema de costes la totalitat dels espais de ribera del mar inclosos en el domini públic de la Zona Marítim Terrestre i la seva zona de servitud de protecció.
2. El domini públic Marítim Terrestre està definit als articles 3, 4 i 5 de la Llei 22/1998, de 28 de juliol, de Costes. La zona de servitud de protecció del domini públic Marítim Terrestre es defineix a l'article 23 i a la disposició transitòria tercera de la mateixa Llei i recau sobre una franja de 100 metres d'amplada (o de 20 metres en sòl urbà) mesurada terra endins des del límit interior de la ribera de mar.

### Art. 192 Titularitat i règim general

1. Els espais inclosos en el sistema general costaner són de titularitat pública. Els espais de costa i platges, així com les condicions relatives als espais de domini públic, proteccions i servituds, es regularan per la legislació sectorial vigent (Llei Estatal 22/88, de 28 de juliol, de Costes i Ports, Ley de Puertos, 27/1992 de Puertos del Estado y la Marina Mercante), així com les determinacions d'aquest Pla i el planejament derivat que es desenvolupi segons el que es disposa a l'article 112 i 117 de la Llei Estatal 22/88 i l'article 210 del Reglament General.
2. La ZMT així com la zona de servitud de protecció es grafia en els plànols de Estructura general i de qualificació del sòl.

### Art. 193 Condicions d'ordenació de la costa

1. L'Ajuntament d'acord amb les administracions competents podran delimitar àmbits per la redacció de Plans especials o projectes de consolidació de platges o de recuperació mediambiental d'acord amb els objectius previstos en l'article 67 del TRLU i la legislació sectorial vigent.
2. Mentre no es redactin els Plans especials o els projectes no s'admet cap tipus d'edificació, a excepció de les instal·lacions de caràcter provisional de serveis directament relacionats amb les activitats de lleure pròpies de la platja.
3. El sòl urbà i urbanitzable, inclòs a la franja de 500 metres d'amplada, aplicada en projecció horitzontal terra endins, des de l'atermenament del domini públic Marítim Terrestre es regirà per les determinacions dels articles 17,18,19 i 20 del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, que a continuació es refonen:

**RÈGIM D'ÚS DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SENSE PLA PARCIAL VIGENT I DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT AMB PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA O PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ VIGENTS (Article 17)**

El sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial vigent i l'urbanitzable no delimitat amb programa d'actuació urbanística o pla parcial de delimitació vigents, inclosos en la franja de 500 metres definida a l'article 4 d'aquestes normes, tenen el règim d'ús establert pels articles 52.2 i 53 de la Llei d'urbanisme.

Aquests sòls poden ser objecte de transformació urbanística d'acord amb allò establert per l'article 33.4 primer incís de la Llei d'urbanisme, amb les condicions establertes a l'article 18 d'aquestes Normes, llevat d'aquells que resultin afectats pel Pla Director Urbanístic dels àmbits del Sistema Costaner integrat per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense Pla Parcial aprovat, que se subjectaran a les seves determinacions.

**CONDICIONS PER A LA TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL COSTANER ESPECIAL I DEL SÒL URBANITZABLE OBJECTE DE L'ARTICLE 17 D'AQUESTES NORMES. (Article 18)**

1. Als efectes del que estableix l'article 30 de la Llei de Costes, es determina que l'amplada de la zona d'influència abastarà a més de la franja de 500 metres definida a l'article 4 d'aquestes Normes, la totalitat dels sectors de sòl costaner especial que sobrepassen l'esmentada franja.

2. L'edificabilitat bruta dels sectors urbanitzables objecte de transformació situats a la zona d'influència, no podrà ser superior a la mitjana de l'edificabilitat bruta assignada pel planejament general al conjunt del sòl urbanitzable delimitat en tot el municipi.

3. No podrà reduir-se la zona de servitud de protecció de 100 metres, prevista per la legislació aplicable en matèria de costes, la qual resta subjecta a les determinacions establertes per l'esmentada legislació.

4. Els espais lliures públics, bé siguin sistemes urbanístics generals o locals, s'han d'emplaçar en la forma més propera possible a la ribera del mar o bé configurant franges de protecció dels cursos fluvials que travessin el Sector, o bé incloent les masses forestals més rellevants del Sector, amb el doble objectiu de reforçar la protecció i l'accés públic del front costaner i preservar la connexió natural en el sentit mar-muntanya. En el cas que el front litoral estigui ocupat per sòl urbà podrà considerar-se la ubicació dels sistemes urbanístics del sector en altres posicions de les descrites, amb l'objectiu d'assegurar la continuïtat i coherència del sistema d'espais oberts. En qualsevol cas, caldrà garantir la funcionalitat i racionalitat urbanístiques.

5. El planejament derivat que desenvolupi els sectors haurà de garantir, a través de l'oportú estudi paisatgístic, que les edificacions admissibles, destinades a qualsevol ús, s'ajustin a una tipologia adequada al paisatge natural i urbà on s'insereixin i evitin la formació de pantalles arquitectòniques i acumulacions de volums.

6. L'ordenació del planejament derivat d'aquests sectors haurà de preveure reserves suficients de terrenys per garantir l'accés al mar i per a aparcaments.

7. D'acord amb el que prescriuen els articles 24 i 25 de la Llei de Costes i l'article 48 del Reglament que la desplega, a la zona de servitud de protecció no s'hi admet cap nova edificació, llevat de les instal·lacions i activitats que, per la seva naturalesa, no puguin tenir cap altra ubicació o bé prestin serveis necessaris o convenients per a l'ús del domini públic marítim.

Els únics usos permesos seran espai lliure públic i/o privat així com les instal·lacions esportives descobertes, sense perjudici del que estableix l'article 47 del Reglament esmentat.

**RÈGIM D'ÚS DEL SÒL URBÀ I DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT AMB PLA PARCIAL VIGENT ABASTATS PEL PLA DIRECTOR. (Article 19)**

El sòl urbà i el sòl urbanitzable delimitat amb Pla parcial vigent abastats pel Pla director dins la franja de 500 metres definida a l'article 4 d'aquestes normes tenen el règim d'ús establert pels articles 41 i 44 respectivament, i els concordants de la Llei d'urbanisme, amb les condicions establertes per l'article 20 d'aquestes normes.

**CONDICIONS PER AL RÈGIM D'ÚS DEL SÒL URBÀ I DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT AMB PLA PARCIAL VIGENT ABASTATS PEL PLA DIRECTOR. (Article 20)**

1. L'autorització d'edificacions no permeses amb caràcter ordinari en sòl urbà comprès dintre de la servitud de protecció, de 20 metres d'amplada prevista per la legislació aplicable en matèria de costes, exigeix la prèvia justificació, per part del planejament urbanístic, general o derivat, del compliment de tots i cadascun dels requisits exigits per la legislació aplicable en matèria de costes i, en especial, els establerts a la Disposició Transitòria Tercera, apartat 3, de la Llei de Costes, modificada per l'article 120.7 de la Llei 53/2002, de 30 de desembre.

2. Les edificacions admissibles, destinades a qualsevol ús, s'han d'ajustar a una tipologia adequada al paisatge natural i urbà on s'insereixin. Aquest ajust haurà de justificar-se a través de l'oportú estudi paisatgístic el qual haurà de ser informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge.

3. S'han de preveure reserves suficients de terrenys per a l'accés al mar i per a aparcaments.

**Art. 194 Condicions d'accés a la costa**

En aplicació de la legislació vigent (Art. 28.2 de la Llei de Costes i Ports) el pla preveu accessos a la platja a unes distàncies de 500 metres per a vehicles de servei i de 200 metres per a vianants.

L'Ajuntament d'Arenys de Mar, d'acord amb l'Administració competent en matèria de costes, podrà redactar un Pla especial per tal d'ordenar els accessos a la platja.

## Capítol 8. Sistema hidrològic

### Art. 195 Definició

1. Es defineix el sistema hidrològic d'acord amb la legislació sectorial vigent: Reglamento de dominio público hidráulico (RDPU), i les condicions relatives a les àrees afectades pel risc d'inundació definides a l'article 6 del RLU.
2. S'inclou en el sistema hidrològic les lleres de rieres i rials que constitueixen el domini públic hidràulic. Estan delimitades com a mínim per la línia de cota d'inundació de l'avinguda en el període d'inundació de 10 anys. En cas que aquest no estigui definit amb precisió, es delimiten seguint els criteris físics (àmbit delimitat), topogràfics (talussos murs) i ambientals (vegetació de ribera) i com a mínim serà de 5 m.
3. La zona de protecció, de 5 m a banda i banda del sistema hidrològic, correspon a la zona de servitud definida per la legislació vigent (Art. 6.2.a del RDPH), i respon al objectius definits per la citada legislació.
4. Les franges de 100 metres de policia definides per la legislació vigent, quedaran sotmeses a les disposicions legals de la llei esmentada en sòl no urbanitzable.
5. En sòl urbanitzable s'establiran les condicions necessàries per tal que les edificacions se situïn en cotes tals que no es produeixi la condició d'inundació moderada amb l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
6. En sòl urbà, i sempre que no tinguin suficient espai per garantir les condicions establertes en l'anterior punt, es canalitzaran els rials, amb secció suficient per garantir l'avinguda de 500 anys de període de retorn.

### Art. 196 Titularitat i règim general

Els espais inclosos en el sistema general hidrològic són de titularitat pública.

### Art. 197 Condicions d'ordenació

1. En l'ordenació de les rieres i rials situats en sòl no urbanitzable té com a objectiu la conservació de la capacitat hidrològica de les lleres, de la vegetació associada i de la funció de corredor ecològic.
2. S'admeten exclusivament les tasques de manteniment de la vegetació destinades a afavorir-ne un creixement equilibrat i alhora, mantenir la capacitat hidràulica mínima. Totes les intervencions han d'estar autoritzades i tutelades per l'Agència Catalana de l'Aigua.
3. En sòl urbà i urbanitzable, les obres de canalització i les obres viàries associades es faran de forma integrada en el paisatge, amb la projectació de les àrees lliures associades.
4. Els rials canalitzats mantindran el domini i ús públic dels terrenys superficials del llot anterior a la canalització.
5. Les actuacions a rieres i rials, en qualsevol tipus de sòl, es regiran per la legislació sectorial vigent i seguiran els criteris definits per l'Agència Catalana de l'Aigua.

**Art. 198 Protecció**

1. El Pla d'Ordenació estableix a banda i banda de les rieres i rials franges de protecció del sistema hidrològic, corresponents a les zones de servitud definides per la legislació vigent. Aquestes zones tenen la qualificació de Protecció de sistemes (clau 24) i es regulen específicament en la corresponent zona.
2. El sistema hidrològic, les zones de policia i les àrees d'inundabilitat definides pels periodels de retorn de 100 i 500 any s'ajustaran a les condicions d'ús definides als articles 7 i 9 del RDPU i a l'article 6 del RLU.

## **Títol V. Regulació de sòl urbà**

### **Capítol 1. Disposicions generals**

#### **Art. 199 Definició i delimitació**

1. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica com a sòl urbà terrenys que, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà compten amb tots els serveis urbanístics bàsics, o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació, almenys en dues terceres parts de llur superfície edificable.
2. En els supòsits de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució del planejament urbanístic (del PG de 1984) o que estiguin inclosos en Polígons d'execució o de millora urbana, la classificació com a urbà no deslliura els propietaris afectats del total compliment de les obligacions derivades del planejament de desenvolupament o dels compromisos de conservació adquirits posteriorment.
3. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita el sòl urbà, consolidat i no consolidat, en el plànol de Classificació urbanística del sòl.
4. En els plànols d'Ordenació i qualificació urbanística del sòl es delimiten les corresponents zones i subzones del sòl urbà, on també es determinen les alineacions i les rasants.

#### **Art. 200 Drets i deures dels propietaris en sòl urbà consolidat**

1. El sòl urbà consolidat pot ésser edificat d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, i mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent, si assoleix la condició de solar.
2. Els propietaris tenen dret a executar les obres d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar. S'admet que les obres d'urbanització i edificació siguin simultànies, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que determini l'ajuntament.
3. Els propietaris de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi de repartiment equitatiu de càrregues i beneficis urbanístics, i han d'edificar els solars resultants en els terminis fixats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o el Programa d'actuació urbanística municipal.
4. Els propietaris de sòl urbà consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a ampliar vials.
5. En els casos en que fos necessària la reparcel·lació per edificar en sòl urbà consolidat, aquesta ha d'haver estat aprovada.

#### **Art. 201 Drets i deures del propietaris en sòl urbà no consolidat**

1. L'àmbit d'actuació en sòl urbà no consolidat és el del Polígon d'actuació urbanística o el sector del Pla de millora urbana, que pot ser físicament discontinu. La definició de l'àmbit d'actuació comporta els següents drets i deures (article 44 del TRLU):

- a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues, derivats del planejament urbanístic.
  - b) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic pels sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit de d'actuació.
  - c) Cedir i executar, si així es determina en el corresponent sector, els sistemes urbanístics generals que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal inclou al Polígon d'actuació urbanística o el sector del Pla de millora urbana.
  - d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici dels drets que corresponguin, en relació a les despeses d'instal·lació de les xarxes amb càrrec a les empreses subministradores.
  - e) Edificar els solars en els terminis establerts en el planejament urbanístic.
  - f) Executar en els terminis establerts la construcció de l'habitatge protegit que els correspongui.
  - g) Conservar les obres d'urbanització, agrupades legalment com a junta de conservació.
  - h) Els propietaris del sòl urbà no consolidat han de cedir a l'Ajuntament, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'àmbit d'actuació inclòs en sectors de millora urbana o en Polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a del TRLU.
  - i) En els sectors amb ús residencial o mixt es reservarà, com a mínim, el sòl corresponent al 40% del sostre residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatge de protecció, d'acord amb l'article 57,3 del TRLU i Disposició Addicional Cinquena del TRLU.
2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística s'ajustaran a les condicions de cessió i urbanització establertes per la legislació vigent (articles 42.2 i 44.2 del TRLU):
- a) Cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via del sistema de comunicació, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.
  - b) Cedir gratuïtament els terrenys destinats a l'ampliació de vials en les condicions definides en l'article 44.2 del TRLU.
  - c) Acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i l'edificació d'aquests en els terminis previstos per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o el Programa d'actuació urbanística municipal.



**Art. 202 Qualificacions urbanístiques. Zones en sòl urbà**

1. Es defineixen les zones i subzones de sòl urbà, en funció de la regulació específica per cada teixit, de les diferents intensitats d'edificació i dels diferents usos principals i compatibles.
2. Les zones i subzones de sòl urbà que fixa aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal són les següents:

Zones ordenades per alineació a carrer

1. Casc antic
  - 1a- illa tancada
  - 1b- fronts tradicionals
  - 1c- fronts de mar i riera
2. Extensió ordenada per alineació a carrer
  - 2a- ordenació en illa
  - 2b- fronts de carrer

Zones ordenades per edificació aïllada

3. Cases aïllades
  - 3a- en parcel·la petita
  - 3b- en parcel·la mitjana
  - 3c- en parcel·la gran
4. Blocs aïllats
  - 4a- blocs en parcel·les
  - 4b- d'ordenacions existents
  - 4c- de nova ordenació
5. Ordenació de naus industrials
  - 5a- naus aïllades
  - 5b- naus susceptibles de compartimentació
  - 5c- naus entre mitgeres

Zones d'ordenació volumètrica unitària

6. Conjunts unitaris
  - 6a- Fileres de cases
  - 6b- Cases agrupades
7. Solars d'ordenació singular

Habitatges en règims de protecció

Les zones especialment reservades per habitatges de protecció s'indiquen mitjançant el subíndex "p" a continuació de la corresponent zona. En aquests casos es mantenen les condicions d'edificació a excepció del càlcul del nombre d'habitatges en que s'aplicarà la densitat que correspongui.

**Art. 203 Aplicació dels preceptes d'aquest capítol**

1. El sòl urbà delimitat per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es regularà per les determinacions generals i específiques que s'estableixen en aquestes Normes, per les determinacions que estableixi el corresponent planejament derivat que desenvolupi cada àrea i per les ordenances municipals de regulació de l'edificació i usos detallats.
2. Quan respecte a les condicions bàsiques de l'ordenació de l'edificació establertes per cada zona o subzona es determini la seva aplicació directa,

s'entendrà que els preceptes d'aquestes Normes s'apliquen directament, sense necessitat de planejament de desenvolupament.

3. Els preceptes d'aquest capítol s'aplicaran subsidiàriament al sòl urbanitzable delimitat que s'incorpori al procés urbà, en tot allò que no sigui objecte d'una reglamentació diferent, derivada de la que continguin els Plans parcials urbanístics. Les disposicions comuns a totes les formes d'ordenació seran igualment aplicables a les edificacions que s'aixequin en sòl no urbanitzable.

#### **Art. 204 Edificacions existents i rehabilitació**

Les edificacions existents que no s'ajustin a les condicions establertes en aquestes Normes urbanístiques es consideraran de volum o ús disconforme, en elles es podran autoritzar totes les obres de consolidació i rehabilitació, i tots els canvis d'ús, sempre que es tracti d'usos admesos a les corresponents zones. Els usos preexistents podran mantenir-se sempre que no esdevinguin incompatibles amb els determinats per a cada zona.

La potenciació de la reforma i la rehabilitació sobre la renovació de l'edificació, en l'àmbit del casc antic, és un dels objectius d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal pel casc antic. L'Ajuntament establirà mesures de caràcter administratiu destinades a rehabilitació i millora dels habitatges del casc antic.

#### **Art. 205 Condicions de conservació del patrimoni**

Les obres de nova planta o de reforma de les edificacions existents en l'àmbit del casc antic, delimitat en els plànols de Classificació i qualificació del sòl, només es podran autoritzar si s'ajusten a les condicions d'edificació i conservació establertes en aquestes Normes urbanístiques i en el Pla especial de protecció del Patrimoni Arquitectònic.

Per la totalitat de l'àmbit del casc antic, les condicions de conservació del patrimoni prevaldran sobre les determinacions generals de zona establertes en aquesta secció.

Les determinacions normatives del Catàleg prevaldran sobre l'aplicació directa d'aquestes Normes urbanístiques tant pels edificis catalogats com pels que es troben en àrees d'influència delimitades per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o pel Pla especial que el desenvolupi.

#### **Art. 206 Regulació de la densitat residencial**

1. Objecte  
Com a resultat de les diferents normes urbanístiques i ordenances d'edificació, i de les transformacions que han sofert, s'ha considerat oportú regular la densitat residencial màxima a efectes d'equilibrar, més enllà de l'edificabilitat, les diferents parts del sòl urbà i urbanitzable.
2. Regulació del nombre d'habitatges  
Per aquells àmbits no inclosos en Polígons d'actuació definim el nombre màxim d'habitatges en funció de les diverses tipologies residencials:
  - a) Àmbits residencials del casc antic i zones regulades per alineació a vial.  
S'admet una densitat màxima d'un habitatge per cada 70 m<sup>2</sup> de sostre construït. Excepcionalment s'admeten superfícies de 60 m<sup>2</sup> per adequació a la parcel·la, d'acord amb les condicions establertes per aquestes Normes.
  - b) Àmbits residencials plurifamiliars en edifici aïllat:

S'admet una densitat màxima d'un habitatge per cada 80 m<sup>2</sup> de sostre residencial construït. Excepcionalment, en alguns àmbits o entorns de baixa densitat, inclosos a polígons o sectors, s'ha considerat la densitat màxima d'un habitatge per cada 90, 100 o 120 m<sup>2</sup> de sostre construït d'ús residencial. Aquests casos venen indicats a les corresponents fitxes.

- c) Àmbits residencials d'habitatge unifamiliar en filera o altres agregacions d'habitatge unifamiliar:

S'admet una densitat màxima d'un habitatge per cada 120 m<sup>2</sup> de sostre construït.

- d) Àmbits d'habitatge unifamiliar:

- e) S'admet una densitat màxima d'un habitatge per parcel·la o, en cas d'agrupació, el nombre resultant de la divisió de la superfície per la parcel·la mínima, sempre que no s'especifiqui el nombre en el corresponent Polígon.

- f) Àmbits inclosos en programes d'habitatge municipal:

Habitatges protegits o concertats el nombre total d'habitatges no superarà el que resulti de dividir el sostre total construït per 70 m<sup>2</sup>. Aquesta limitació no és d'aplicació pels habitatges dotacionals públics, que en cada cas s'ajustaran a les condicions específiques del programa que els desenvolupi.

3. Planta baixa d'ús no residencial:

En el cas d'ús no residencial, total o parcial, de la planta baixa, la superfície destinada a aquests usos també computarà als efectes d'establir el nombre màxim d'habitatges de l'edifici.

4. Les superfícies mínimes i les combinatòries possibles, entre habitatges de mida diversa en un edifici residencial, queden regulades per les ordenances municipals.
5. Els polígons i sectors tenen definit individualment el nombre màxim d'habitatges.



## Capítol 2. Disposicions relatives a l'edificació ordenada segons alineació a carrer

### Art. 207 Definició

1. Les presents disposicions es refereixen a aquelles zones en què les construccions es disposen arreglades al llarg dels carrers (i espais públics) i on la línia de façana es manté fixa (coincidint amb l'alineació de carrer, o bé reculant respecte a ella). Constitueixen un àmbit urbà on el fraccionament de les propietats, la forma d'ocupació del sòl i la pròpia tradició han portat a situacions de relativa densitat i barreja d'usos. Inclou, principalment, les illes i fronts edificats del casc antic i les extensions al llarg de la riera, on aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vol conservar les característiques morfològiques dels teixits.
2. En aquest àmbit es distingeixen les següents zones i subzones:
  - Zona 1. Casc antic,
    - 1a - Illa tancada
    - 1b - Fronts tradicionals
    - 1c - Fronts de mar i riera
  - Zona 2. Extensió ordenada per alineació a carrer
    - 2a - Ordenació en illa
    - 2b - Fronts de carrer
3. Les subzones definides en els àmbits ordenats per alineació a carrer estan referides exclusivament a les parcel·les que donen front al vial de referència. En conseqüència, les fondàries i alçades que apareixen en el plànol d'Ordenació solament són d'aplicació per les parcel·les que tenen front a dita via.

### Art. 208 Paràmetres i condicions generals de l'edificació

Els edificis de nova planta, així com les obres a realitzar sobre els existents, s'ajustaran als paràmetres corresponents a la zona o subzona en què es trobin enclavats i també a les següents condicions generals:

- a) L'alineació de l'edificació serà obligada. Coincidirà amb la de vial en tota la seva alçada, excepte en els casos expressament assenyalats en els plànols d'ordenació.
- b) En aquesta zona l'edificabilitat prové de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la fondària edificable, espai lliure de l'illa, alçada i nombre màxim de plantes.
- c) Els edificis que, per l'aplicació d'aquestes Normes urbanístiques, resultin disconformes de volum o ús poden aplicar, a més de les regulacions generals sobre edificis disconformes, les normes específiques de rehabilitació indicades per les diverses àrees d'alineació a vial i prioritàriament pel casc antic.

## Secció primera. Zona 1 Casc antic

### Art. 209 Definició i delimitació

1. Inclou la totalitat del casc antic. Està constituït per un teixit de parcel·les estretes, agrupades en illes amb formes irregulars o allargassades, destinades normalment a habitatges entre mitgeres amb alguns usos comercials i de serveis.
2. La regulació proposada té com a finalitat mantenir les característiques morfològiques del teixit, tot facilitant-ne el manteniment, completament i, si s'escau, substitució de les construccions.
3. Per la totalitat del casc antic, a més de les determinacions pròpies d'aquestes Normes urbanístiques, seran d'aplicació les determinacions del Pla especial de protecció del Patrimoni Arquitectònic.

### Art. 210 Condicions de parcel·la

1. Es consideren edificables totes les parcel·les existents en el moment de l'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Les parcel·les que no assoleixin els mínims establerts en aquestes Normes hauran de justificar la seva existència mitjançant cadastre, inscripció registral de la parcel·la, o document legal de reparcel·lació.
2. Per poder realitzar divisions de parcel·les s'haurien de complir les següents condicions:
  - a) Les parcel·les resultants han de tenir una façana mínima de cinc metres, (5 m), i una fondària mínima, en tota la amplada de les mateixes, de vint metres (20 m), mesurats des de la línia de façana.
  - b) A cadascuna de les parcel·les resultants s'hauria de poder edificar, d'acord amb aquestes Normes, un sostre mínim de 120 m<sup>2</sup>.
3. Les parcel·les, incloses en les subzones 1a i 1c, amb front a dos carrers oposats es poden dividir només quan cadascuna de les parcel·les resultants de la divisió s'ajusti a les condicions establertes en els apartats anteriors. Les parcel·les incloses en la subzona 1b no es podran dividir longitudinalment, ni en el cas que tinguin front a dos carrers.

### Art. 211 Condicions d'edificació

1. Les condicions d'alineació a vial s'aplicaran a tota l'alçada de les edificacions, no s'admeten reculades a les plantes baixes ni a les plantes pis.
2. La fondària edificable es defineix únicament a partir de la façana principal, i està condicionada per la mida i forma de l'illa i de la parcel·la i per les edificacions existents. Es determina gràficament en els plànols d'Ordenació de sòl urbà.
3. En cas que no quedi clarament determinada s'estableix com a criteri general una fondària màxima de 15 m, sempre que permeti una separació mínima de 3 m del fons de la parcel·la.  
En els casos que la fondària màxima superi la parcel·la actual, la part que sobrepassa la parcel·la es podrà edificar si s'incorpora a la que disposa de front al carrer.

En els casos que no sigui possible la incorporació les edificacions se separaran 3 m del fons de parcel·la.

4. S'admet l'ocupació total del subsòl corresponent a l'espai lliure de parcel·la sempre que es destini a aparcament i que la seva construcció no entri en contradicció amb altres Normes del Pla, o amb les del Pla Especial del Casc Antic o el Pla especial de protecció del Patrimoni Arquitectònic.
5. Les alçades d'edificació s'indiquen específicament en el plànol d'Ordenació, en funció de les alçades dominants en cada carrer.  
Les alçades màximes admeses amb caràcter general són:
  - 1a- Planta baixa i dues plantes pis (Pb+2) amb un màxim de 10,50 m.
  - 1b- Planta baixa i dues plantes pis (Pb+2) amb un màxim de 10,50 m.
  - 1c- Planta baixa i quatre plantes pis (Pb+4) amb un màxim de 16,50 m.
6. Aquestes alçades seran d'aplicació sempre que no s'indiquin alçades menors en els plànols d'Ordenació del sòl urbà, en els casos en que s'indiqui planta baixa i una planta pis (Pb+1) l'alçada màxima serà de 7 m i en els casos en que s'indiqui planta baixa (Pb) l'alçada màxima serà de 4,50 m.
7. En les subzones del casc antic no s'admeten altells en planta baixa.
8. A la subzona 1b, en els casos en que no sigui totalment edificable en planta baixa, s'admeten edificacions auxiliars, separades dels cossos principals d'edificació i fora de l'àmbit de fondària edificable sempre que les parcel·les tinguin com a mínim 30 metres de fondària. Les edificacions auxiliars se situaran a un mínim de 5 metres de la principal, seran de planta baixa, amb un màxim de 3 metres d'alçada, i una ocupació màxima del 30% del sòl lliure de parcel·la, mesurat a partir de la fondària edificable admesa.
9. A totes les zones 1 en que es generin espais lliures procedents de la reculada de l'edificació, senyalada en els plànols d'Ordenació, no s'admet edificació a l'espai entre la via pública i l'edificació.

#### **Art. 212 Condicions d'ús**

1. L'ús principal és el d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar per les subzones 1a i 1b i d'habitatge plurifamiliar per la subzona 1c.
2. Es consideren usos complementaris els següents:
  - a) Hotelers i restauració.
  - b) Comercial i magatzems amb una superfície màxima de 600m<sup>2</sup>.
  - c) Activitats innòcues, sense incidència ambiental.
  - d) Oficines i serveis.
  - e) Dotacions comunitàries (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu, cultural, associatiu i religions).
  - f) L'aparcament, sempre que sigui compatible amb les disposicions d'aquestes Normes i amb les definides en el Pla especial de protecció del Patrimoni Arquitectònic, específicament amb les condicions de composició de les façanes. Això suposa que l'edificació en casc antic queda exclosa de l'obligatorietat de la construcció d'aparcaments en la parcel·la exigida per aquestes Normes. Com a mesura substitutòria l'Ajuntament condicionarà la llicència a la disposició de places d'aparcament externes a la parcel·la.
  - g) Aquelles parcel·les incloses en la zona 1c que tinguin front a la riera no podran disposar els accessos a l'aparcament en el front de la riera.

3. A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació, o aquells observats, però que no s'adaptin a les limitacions imposades.

#### **Art. 213 Rehabilitació**

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vol fomentar la rehabilitació i l'ús residencial a la zona 1. Els edificis residencials o d'ús mixt que presentin algun desajust amb les condicions generals d'ordenació de l'edificació podran rehabilitar les edificacions sempre que s'ajustin als objectius determinats amb caràcter general i a les normes específiques ambientals o particulars del Pla especial de patrimoni.
2. En els projectes de rehabilitació s'aplicaran les normes de la zona en que s'inclouï amb les següents excepcions:
  - a) Els edificis podran conservar el cos principal de l'edificació sempre que garanteixin un pati mínim de 3 m a tota l'amplada de parcel·la lliure d'edificació. En els casos en que la planta baixa es consideri edificable, l'anterior mesura serà d'aplicació per sobre d'aquesta planta. En cap cas es considerarà que formen part del volum principal els cossos afegits al fons de la parcel·la o que superin la fondària definida.
  - b) Els edificis a rehabilitar podran incrementar el seu volum, sempre que no superin el que resultaria d'aplicació de les condicions generals de la zona.
  - c) S'admet la subdivisió en habitatges independents sempre que s'ajustin a les mesures i proporcions entre habitatges definides per l'ordenança d'edificació.
  - d) S'aplicaran les Normes generals d'usos.

#### **Art. 214 Conservació ambiental i d'entorns patrimonials**

1. Els edificis del casc antic es consideren inclosos en una zona de protecció ambiental, la distribució de buits en les façanes, els materials, tractament i acabats estaran d'acord amb les determinacions del Pla especial de protecció del patrimoni vigent.
2. Les edificacions que se situïn en l'àmbit d'influència d'un edifici inclòs en el catàleg presentaran, amb anterioritat a la sol·licitud de llicència d'edificació, un estudi justificatiu d'adaptació a les condicions de l'entorn patrimonial definides en el Pla especial. Es considera àmbit d'influència, en els casos en què no s'especifiqui en el Pla especial, les parcel·les contigües.
3. Els edificis inclosos al catàleg, amb la categoria de protecció integral, i amb l'objectiu de garantir la protecció i conservació dels elements patrimonials podran realitzar obres d'adaptació a nous usos, justificant, si s'escau per raons de programa, ampliacions que no superin el 10% de l'actual volum.

#### **Secció segona. Zona 2 d'extensió ordenada per alineació a carrer**

#### **Art. 215 Definició**

1. Comprèn un conjunt d'illes i fronts urbans situats per sobre el casc antic, entre la riera i el carrer Doedes, Riagau, Montserrat i Montalt. Estan constituïdes per parcel·les de mides força variables, destinades normalment a habitatges unifamiliars o plurifamiliars amb usos comercials i serveis en les plantes baixes, agregades en illes o en fronts.



2. La regulació proposada té com a finalitat garantir que el procés de transformació en curs s'ajusti a uns paràmetres adequats, tot identificant la referència de conjunt.

#### **Art. 216 Condicions de parcel·la**

1. Es consideren edificables totes les parcel·les existents en el moment de l'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Les parcel·les que no assoleixin els mínims establerts en aquestes Normes hauran de justificar la seva existència mitjançant cadastre, inscripció registral de la parcel·la, o document legal de reparcel·lació.
2. Per a poder realitzar divisions de parcel·les s'haurien de complir les següents condicions:
  - a) Les parcel·les resultants han de tenir una façana mínima de 10 metres.
  - b) Les parcel·les resultants hauran de tenir una fondària mínima de 25 metres.
  - c) En cas de segregació les parcel·les resultants s'han d'ajustar als paràmetres definits en els apartats anteriors i disposar d'una superfície mínima de 300 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 217 Condicions d'edificació**

1. La fondària edificable es defineix a partir de les façanes principals, i està condicionada per la mida i forma de l'illa i de la parcel·la i per les edificacions existents. Es determina gràficament en el plànol d'Ordenació del sòl urbà.
2. En cas que no quedi clarament determinada s'estableix com a criteri general un mínim d'11 m i un màxim de 18 m.
3. S'exceptuen de les anteriors determinacions aquelles illes amb fronts a dos carrers i fondàries iguals o inferiors a 25 metres, que es consideraran totalment edificables, com s'indica en el plànol d'Ordenació.
4. S'admet l'ocupació total de la planta soterrani sempre que s'utilitzi com a aparcament. En les illes que generin patis interiors de més de 20x20 m l'ús d'aparcament es considerarà prioritari, amb independència de l'ús públic, mancomunitat o privat d'aquest pati d'illa.
5. En el plànols d'Ordenació del sòl urbà s'especifiquen les alçades màximes, en cas que no vingués determinat amb prou claredat s'estableix una alçada màxima de 10,50 m, equivalent a planta baixa i dues plantes pis (Pb+2), si la parcel·la dóna front a carrers d'amplada menor de 12 m, i de 13,50 m, equivalent a planta baixa i tres plantes pis (Pb+3), si la parcel·la dóna front a carrers d'amplada igual o major de 12 m.
6. Els fronts a la riera i el front marítim tindran una alçada màxima de 16 m equivalent a planta baixa i quatre plantes pis (Pb+4).

#### **Art. 218 Condicions d'ús**

1. L'ús principal de les subzones 2a i 2b és l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar
2. S'admeten a més els següents usos compatibles:
  - a) Hotel·ler i restauració.
  - b) Comercial i magatzems amb una superfície màxima de 600 m<sup>2</sup>.
  - c) Activitats innòcues, sense incidència ambiental.

- d) Oficines i serveis.
  - e) Dotacions comunitàries (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu, cultural, associatiu i religiós).
  - f) Aparcament.
  - g) Serveis tècnics i mediambientals.
3. A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació, o aquells observats, però que no s'adaptin a les limitacions imposades.
4. El nombre màxim d'habitatges no superarà el que correspongui a dividir el sostre construït per 80 m<sup>2</sup>. Les superfícies dels habitatges i les possibles combinacions queden regulades per l'ordenança d'edificació.

### **Capítol 3. Disposicions relatives a les zones ordenades amb construcció aïllada**

#### **Art. 219 Definició**

1. Les presents disposicions es refereixen a aquelles zones on les construccions, generalment de caràcter residencial o industrial, es disposen aïllades dins de la parcel·la, guardant determinades distàncies respecte als seus límits. Això implica un percentatge important d'espais lliures d'ús privat. Aquestes Normes regulen les condicions ambientals resultants, així com les relacions de veïnatge i ús de les zones comuns.
2. En aquest àmbit es distingeixen les zones i subzones:
3. Zones ordenades per edificació aïllada
  - a) 3.-Cases aïllades
    - 3a- de parcel·la petita
    - 3b- en parcel·la mitjana
    - 3c- en parcel·la gran
  - b) 4 - Blocs aïllats
    - 4a- d'ordenació existent
    - 4b- de nova ordenació
  - c) 5 - Naus aïllades
    - 5a- naus aïllades
    - 5b- naus susceptibles de compartimentació
    - 5c- naus entre mitgeres
    - 5d- de transformació

#### **Art. 220 Paràmetres i condicions de l'edificació**

Els edificis de nova planta, així com les obres a realitzar sobre els existents, s'ajustaran als paràmetres corresponents a la zona en què es trobin enclavats i també a les següents condicions generals:

1. L'edificació corresponent a cada parcel·la vindrà definida per un coeficient d'edificabilitat i un coeficient d'ocupació sobre la superfície de parcel·la com a paràmetres bàsics, complementàriament també es determina l'alçada i nombre de plantes màximes i les reculades als diferents límits.
2. En algunes subzones de pendent notable i característiques singulars les edificacions hauran d'ajustar-se d'acord amb uns gàlils determinats.
3. El projecte de la construcció haurà d'incloure obligatòriament el del tractament dels espais lliures de parcel·la.
4. El tractament de l'espai lliure de parcel·la ha de garantir el manteniment de la permeabilitat natural del terreny, en cas que es justifiqui funcionalment s'admet la pavimentació d'una part d'aquest espai lliure que no superarà el 50% de la superfície d'aquest i s'utilitzaran preferentment materials permeables.
5. El tractament de l'espai lliure de parcel·la serà enjardinat i ha de permetre, com a mínim, la plantació d'un arbre per cada 100m<sup>2</sup> d'espai lliure de parcel·la.
6. Tota nova construcció haurà de comptar amb places d'aparcament en l'interior de la parcel·la, a raó, almenys, de dues places cada habitatge, o cada 115 m<sup>2</sup> construïts. En funció de la posició i l'ús a que es destini la

parcel·la, en particular les parcel·les pròximes al casc antic i aquelles destinades a usos que suposen afluència de públic, l'Ajuntament podrà exigir majors proporcions d'aparcament.

7. Els aparcaments en superfície situats en l'interior de la parcel·la no podran ocupar més de la meitat de l'espai lliure de parcel·la.

### **Secció primera. Zona 3. Cases aïllades**

#### **Art. 221 Definició**

1. Comprèn una extensa corona de creixement discontinu, que s'ha situat en llocs de referència paisatgística. La major part de les urbanitzacions residencials s'han regularitzat a través de la delimitació de les unitats d'actuació en sòl urbà i posteriors desenvolupaments del Pla General de 1984.
2. Constitueix un teixit de parcel·les de dimensions força variables, agrupades en illes més o menys regulars i destinades quasi exclusivament a habitatges unifamiliars.
3. La regulació proposada té com a finalitat mantenir les característiques ambientals del teixit (proporció d'espais ocupats, qualitat dels espais lliures), garantir les condicions de veïnatge i facilitar el manteniment, completament i, si s'escau, substitució de les construccions.
4. Es distingeixen tres subzones (a, b, c) en funció de la mida de la parcel·la
5. S'indiquen com a subzona 3d, aquelles parcel·les que, amb independència de la seva grandària quedaran vinculades a la conservació de les edificacions aïllades existents i dels seus jardins i entorns.
6. Els àmbits de sòl urbà, avui consolidats, que s'han desenvolupat a través d'unitats d'actuació, o Plans parcials, conservaran les regulacions d'edificació del document d'ordenació aprovat, que es recull específicament en aquestes Normes.

Es disposa ordenació de cases aïllades a:

- Canyadell
- Les Villes
- La Victòria
- Maltemps oest
- Montmar
- Portimar II

A part de les regulacions generals d'aquesta secció, a les subzones de cases aïllades corresponents a Polígons d'actuació urbanística, procedents d'antigues UASU o de sectors de sòl urbanitzable delimitat amb Pla parcial aprovat, són d'aplicació les condicions definides pel corresponent planejament de desenvolupament aprovat, que es recull individualment a les fitxes de cada polígon o sector.

Es disposa ordenació de cases aïllades a:

- PAU.01 El Cònsol (UA7)
- PAU.03 Can Vilaplana (UA9)
- PAU.04 Maltemps Est (UA10)
- PAU.06 El Portinyol 1(UA14)
- PAU.07 Les Carolines (UA15-part)
- PAU.08 Portimar I (UA16)
- PAU.09 Les Roses-2 (UA11-12 part)

- PAU.14 Les Carolines sud 2 (UA15-part)

### Art. 222 Condicions de parcel·la

- Es consideren edificables totes les parcel·les existents en el moment de l'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Les parcel·les que no assoleixin els mínims establerts en aquestes Normes hauran de justificar la seva existència mitjançant cadastre, inscripció registral de la parcel·la, o document legal de reparcel·lació.
- S'estableixen unes condicions mínimes per poder considerar edificable una parcel·la, relatives a la seva superfície, façana mínima i condicions de forma (mida d'un cercle inscrit en la mateixa) de la parcel·la. Aquestes són:

	Superfície mínima m <sup>2</sup>	Front mínim metres	Diàmetre mínim cercle, m
3a	400	12	12
3b	600	15	12
3c	800	20	18
3d	Parcel·la existent indicada en el plànol d'ordenació		

- Això no obstant, les parcel·les actualment existents a les quals es refereix el primer apartat que no compleixin les condicions de dimensions establertes en el quadre, seran edificables, tot reduint el coeficient d'edificabilitat neta proporcionalment al quocient entre la superfície real de la parcel·la i la mínima exigida en la zona.
- No es podran realitzar divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen els paràmetres fixats per a cada zona en aquest article.
- Per les parcel·les 3d, es considerarà com a parcel·la mínima indivisible aquella que figuri en el cadastre o Registre de la propietat en el moment de l'aprovació definitiva del POUM. Aquesta parcel·la es considera indivisible en sòl urbà. En sòl urbanitzable el corresponent Pla parcial indicarà la superfície i forma de la parcel·la vinculada a l'edifici i jardí a conservar.
- Les parcel·les procedents d'ordenació anteriors mantindran les condicions de les parcel·la establertes pel corresponent document d'ordenació que són:

		Superfície mínima m <sup>2</sup>	Front mínim metres
3a.u2	Montmar	400	15
3a.u8	La Victòria	400	15
3a.u9	Les Villes	400	15
3a.u10	P-18 Canyadell	500	15

3b.u1a	Portimar II	625	15
3b.u1b	Portimar II	600	18

3c.u2	Montmar	800	20
3c.u3	Maltemps oest	800	20

7. Les parcel·les procedents de plans parcials o UASU en desenvolupament mantindran les condicions de parcel·la establertes pel corresponent document d'ordenació que són:

		Superfície mínima m <sup>2</sup>	Front mínim metres
3a.1	PAU.01 -El Cònsol (UA7)	200	15
3a.2	PAU.03 Can Vilaplana (UA9)	400	15
3a.7	PAU.07 Les Carolines (UA15-part)	400	15
3a.9	PAU.09 Les Roses-2 (UA11-12 part)	400	15
3a.12	PAU.12 Les Carolines sud.3)	400	15

3c.4	PAU.04 Maltemps Est (UA10)	800	20
3c.6	PAU.06 El Portinyol 1(UA14)	800	20
3c.8a	PAU.08 Portimar I (UA16)	800	20
3c.8b	PAU.08 Portimar I (UA16)(subzona 1)	1000	
3c.10	PAU.10 Serrat del Portinyol (UA14-part)	800	20

#### **Art. 223 Agrupació de parcel·les**

1. Es considerarà agrupació de parcel·les aquelles que, com a mínim, tinguin una superfície doble a la mínima definida per a cada subzona.
2. S'admet l'agrupació de parcel·les amb àrees comunitàries: accessos, garatges, aparcaments, jardins o altres elements comuns. En aquests casos la parcel·la de referència es considerarà unitària en relació a la superfície total, nombre d'habitatges i edificabilitat. L'agrupació de parcel·les es pot definir en el Pla parcial urbanístic, en el projecte de reparcel·lació, en un Pla especial o en el projecte executiu.
3. El nombre d'habitatges no superarà als que resultarien de dividir la superfície total per la parcel·la mínima de la zona corresponent.
4. Les edificacions conservaran les característiques d'aïllades i s'aplicaran les condicions d'edificació de la corresponents subzona. La separació mínima entre edificacions serà el doble de la corresponents a la separació de laterals i com a mínim de 6 metres.
5. Les parcel·les agrupades constaran com a parcel·la única i les condicions de forma i front mínim seran d'una parcel·la de la zona corresponent. S'admet la divisió horitzontal, a on constarà la condició d'accessos i espais compartits, així com la indivisibilitat de la parcel·la.

#### **Art. 224 Condicions d'edificació**

1. El coeficient d'edificabilitat neta, ocupació per parcel·la, reculades als diferents límits, alçada i nombre de plantes, es fixa en cadascuna de les subzones, d'acord amb els següents paràmetres:

	Edificabilitat m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	Ocupació %	Nombre màxim plantes	Reculades Vial-fons-laterals
3a	0,8	40	Pb+2pp	5-3-3
3b	0,4	30	Pb+1pp	5-3-3
3c	0,4	20	Pb+1pp	8-4-4
3d	Edificació existent			8-4-4

- S'admet l'aparionament de dos habitatges, en aquest cas el front i la superfície mínimes seran equivalents a dues parcel·les de la corresponent subzona.
- Per les zones 3d, es conservarà l'edificació existent, amb possibilitats d'ampliació com a màxim del 10 % justificada per les condicions de l'ús a que es destini i sempre que, en conjunt, no superi l'edificabilitat de 0,3 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de sòl.
- Les parcel·les procedents d'ordenacions anteriors mantindran les condicions d'edificació establertes pel corresponent document d'ordenació que són:

		Edificabilitat m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	Ocupació %	Nombre màxim plantes	Reculades Vial - fons i laterals
3a.u2	Montmar	0,9	30	PB+2pp	5 - 3
3a.u8	La Victòria	0,8	30	PB+2pp	5 - 3
3a.u9	Les Villes	0,9	30	PB+2pp	5 - 3
3a.u10	P-18 Canyadell	0,3	30	PB+1pp	6 - 3

3b.u1a	Portimar II	0,31	30	PB+1pp	6 - 3
3b.u1b	Portimar II	0,41	40	PB+1pp	5 - 3

3c.u2	Montmar	0,4	20	PB+1pp	8 - 5
3c.u3	Maltemps oest	0,4	20	PB+1pp	8 - 5

- Les parcel·les procedents de Plans parcials o UASU en desenvolupament mantindran les condicions d'edificació establertes pel corresponent document d'ordenació que són:

		Edificabilitat m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	Ocupació %	Nombre màxim plantes	Reculades Vial - fons i laterals
3a.1	PAU.01 El Cònsol I (UA7)	0,8	30	PB+2pp	5 - 3
3a.2	PAU.03 Can Vilaplana (UA9)	0,8	30	PB+2pp	5 - 3
3a.7	PAU.07 Les Carolines (UA15-part)	0,8	30	PB+2pp	5 - 3
3a.9	PAU.09 Les Roses-2 (UA11-12 part)		30	PB+2pp	5 - 3
3a.12	PAU.12 Les Carolines sud.3)	0,8	30	PB+1pp	6 - 3

3c.4	PAU.04 Maltemps Est (UA10)	0,4	20	PB+1pp	8 - 5
3c.6	PAU.06 El Portinyol I (UA14)	0,4	20	PB+1pp	8 - 5
3c.8a	PAU.08 Portimar I (UA16)	0,4	20		8 - 5
3c.8b	PAU.08 Portimar I (UA16)(subzona 1)	0,3	15		
3c.10	PAU.10 Serrat del Portinyol (UA14-part)	0,4	20	PB+1pp	8 - 5

### Art. 225 Condicions d'ús

1. L'ús principal de la zona 3 (a, b, c, d) és l'habitatge unifamiliar.
2. S'admeten a més els següents usos compatibles:
  - a) Restauració i Hotelera amb una capacitat màxima de 25 llits, excepte per la zona 3a.u9, les Villes, a on no s'admeten aquests usos.
  - b) Equipaments comunitaris (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu, cultural, associatiu i religiós).
  - c) Terciari, limitat a despatxos professionals, oficines o serveis personals.
  - d) Aparcaments corresponents a les activitats principals, exclusivament en planta baixa o soterrani amb accés a través de la planta baixa.
3. A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació, o aquells observats, però que no s'adaptin a les limitacions imposades.
4. L'ús dels espais exteriors no edificats serà de jardí, amb manteniment de l'arbrat i amb tractaments permeables del sòl, d'acord amb el que es determina a les condicions generals, inclosa l'obligatorietat de plantació (o conservació) d'un arbre per cada 100 m<sup>2</sup> d'espai lliure i parcel·la.
5. Per les subzones 3d, amb la finalitat d'assolir l'objectiu de conservació de l'edificació existent, s'admet la divisió horitzontal, amb un nombre màxim d'habitatges equivalent al que resultaria de dividir la superfície total de la parcel·la per 400 m<sup>2</sup>. A l'escriptura constarà l'indivisibilitat de la parcel·la. També s'admeten usos hotelers, de restauració, d'equipament públic o privat, i terciaris, sense les limitacions indicades en aquest article.



## Secció segona. Zona 4. Blocs aïllats

### Art. 226 Definició

1. S'inclouen en la zona de blocs aïllats un bon nombre d'ordenacions volumètriques situades principalment en la part alta de la riera, o en àrees de nou creixement.
2. La regulació proposada té com a finalitat establir un ajust adequat entre espais construïts i lliures (enjardinats, destinats a aparcament...), garantir les condicions de veïnatge i facilitar el manteniment, completament i, si s'escau, substitució de les construccions.
3. Es distingeixen subzones en funció de les condicions de la parcel·la i de l'existència o no d'edificació:
  - Subzona 4a.- d'ordenació existent
  - Subzona 4b.- de nova ordenació, subzones 4b2 i 4b3.

### Art. 227 Condicions de parcel·la

1. Es consideren edificables totes les parcel·les existents en el moment de l'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Les parcel·les que no assoleixin els mínims establerts en aquestes Normes hauran de justificar la seva existència mitjançant cadastre, inscripció registral de la parcel·la, o document legal de reparcel·lació.
2. S'estableixen condicions mínimes per poder considerar edificable una parcel·la, relatives a la seva superfície, façana mínima i condicions de forma (mida d'un cercle inscrit en la mateixa) de la parcel·la.

	Superfície mínima m <sup>2</sup>	Front mínim metres	Diàmetre mínim cercle, m
4a	Parcel·les existents		
4b.2	600	30	30
4b.3	1000	30	30

3. No es podran realitzar divisions de parcel·les si aquestes donen lloc a parcel·les resultants que incompleixen els paràmetres fixats per a cada zona en aquest article.

### Art. 228 Condicions d'edificació

1. Les condicions d'edificació per la zona de blocs aïllats són les següents:
  - a) L'edificabilitat neta es defineix en el quadre adjunt per a cada subzona.
  - b) L'ocupació màxima es defineix en el quadre adjunt per a cada subzona.
  - c) Les condicions d'ocupació de les plantes baixes i les plantes pis no superaran les admeses amb caràcter general per a cada subzona.
  - d) L'alçada màxima de les subzones a és la corresponent al projecte d'ordenació de referència. Les corresponents a les subzones 4b, s'indiquen en el quadre adjunt.
  - e) Reculades, en la major part dels casos es pot optar per l'alineació a vial. en cas que el bloc no es disposi alineat les separacions seran com a mínim de 5 metres a vial i altres llandars.

- f) Si en la parcel·la es disposa més d'un bloc, la separació entre façanes principals serà igual a l'alçada (h). Altres separacions entre blocs seran iguals a la meitat de l'alçada (h/2).
- g) Les parcel·les disposaran de places d'aparcament, en funció de la mida de l'habitatge
2. A les subzones 4a s'aplicaran les condicions d'edificació definides en el pla, ordenació volumètrica o projecte de referència. Les condicions d'edificació per reformes, rehabilitació o millora de blocs aïllats existents prenen com a referència el pla, ordenació volumètrica o projecte aprovat. S'indica la procedència i localització de les ordenacions que s'inclouen en la qualificació de 4a són :

4a	Nom	Referència	Edificabilitat	Ordenació
4a1	Parcel·la a El Cònsol	PGO 70		Ordenació directa Pb+5
4a2	La Musclera	UASU-5 PG-84	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
4a3	Sant Elm	PG-84		Ordenació directa Pb+3
4a4	c/ Josep Llimona	UASU 18 -Estudi de detall		Ordenació en alineació a vial i aïllada
4a5	Plaça Boada	PG-84		Ordenació directa Pb+3
4a6	Horta Pica	UASU-23 PG-84	5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
4a7	Horta dels Lleons	UASU-22 PG-84	5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
4a8	Doades-Barcelona	UASU-21 PG-84	5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
4a9	Doades Montal	UASU-20 PG-84	5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
4a10	Riera-c/ Montserrat	ESTUDI DETALL		Ordenació segons Estudi de detall
4a11	Maricel	Modificació PG		Ordenació segons modificació.
4a12	c/ J. Rigau	PGO 70		Ordenació directa Pb+4
4a13	Riera- V. Europa	PG-84		Ordenació directa Pb+4
4a14	PP Paraiso	Pla Parcial		Ordenació PP
4a15	Riera, c/ Calella, c/Pianda	PG-84		Ordenació directa Pb+4
4a16	Vil·la Betània	Estudi de detall		Reordenació POUM
4a17	Riera, c/Pineda, c Malgrat	PG-84		Ordenació directa Pb+4
4a18	Rambla, Plaça de l'Estació	PGO 70		Ordenació directa Pb+4
4a19	Rambla, c/Vallgorguina, c/ Pompeu Fabra	PG-84		Ordenació directa Pb+5
4a20	Horta dels frares (?)	PGO 70		Ordenació directa Pb+3
4a21	PP La Roureta	MP PGO		Ordenació MP
4a22	Plaça Bellavista	PG-84		Ordenació directa Pb+3. Fondària 12m
4a23	Port, edificació sobre túnel FFCC	PGO 70		Ordenació directa Pb+4
4a24	c/ Arquitecte Gaudí	POUM		Ordenació directa Pb+2
4a25	Riera-Carrer de Sta. Clara	PG-84		Ordenació directa Pb+4-Pb+6
4a34	Stella Maris	Modificació PG		Reordenació POUM
4a36	Les Clarisses	Modificació PG		Ordenació modificació PP

3. En cas de substitució, total o parcial, de l'edificació situada en una zona d'ordenació prèvia (4a), ordenada segons regulació específica (PP, UA, PAU

o d'ordenació mitjançant estudi de detall), les noves edificacions conservaran les condicions d'ordenació de l'instrument en base al qual es van executar.

4. Les zones 4 s'ordenaran d'acord amb les següents condicions:

	Edificabilitat m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	Ocupació %	Nombre màxim plantes	Reculades Vial, fons laterals
4a	Ordenació prèvia			
4b.2	1,5	40	Pb+3pp	5
4b.3	1,7	50 a PB 30 a Pp	Pb+4pp	5

### Art. 229 Condicions d'ús

1. L'ús principal de la zona 4 (a i b) és l'habitatge plurifamiliar. Per la subzona 4b.3 es considera també com a ús principal el comercial o terciari a PB, en la que no s'admet l'ús residencial.
2. S'admeten a més els següents usos compatibles:
  - a) Hotel·ler i restauració.
  - b) Comercial i magatzems amb una superfície màxima de 600 m<sup>2</sup>.
  - c) Activitats innòcues, sense incidència ambiental (segons Llei IIAA).
  - d) Terciari: oficines i serveis.
  - e) Dotacions comunitàries (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu, cultural, associatiu i religiós).
  - f) Aparcament.
  - g) Serveis tècnics i mediambientals.
3. A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació, o aquells observats, però que no s'adaptin a les limitacions imposades.
4. L'ús de l'espai no edificat és de jardí, privat o comunitari, el tractament serà preferentment arbrat o enjardinat, mantenint les proporcions d'espai lliure i les reserves d'espais per plantacions regulades amb caràcter general.

### Secció tercera. Zona 5 Naus aïllades

#### Art. 230 Definició

1. Comprèn els desenvolupaments de caràcter industrial o terciari, situats en polígons industrials i en les unitats d'actuació situades en el front mar.
2. En funció de les condicions d'edificació i usos admesos s'han distingit les següents subzones:
  - 5a.- Naus aïllades
  - 5b.- Naus aïllades susceptibles de compartimentació
  - 5c.- Naus entre mitgeres.
  - 5d.- Industrial en transformació.
3. Les subzones de naus aïllades ordenades mitjançant Plans parcials o unitats d'actuació, en desenvolupament del Pla General de 1984, conserven les condicions aprovades en el corresponent planejament de desenvolupament, que s'especifiquen individualment en les fitxes de cada polígon.

#### Art. 231 Condicions de parcel·la

1. Es consideren edificables totes les parcel·les existents en el moment de l'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Les parcel·les que no assoleixin els mínims establerts en aquestes Normes hauran de justificar la seva existència mitjançant cadastre, inscripció registral de la parcel·la, o document legal de reparcel·lació.
2. Per a poder realitzar divisions de parcel·les s'haurien de complir les següents condicions:
  - a) Les parcel·les resultants han de tenir una façana mínima de 20 metres i una fondària mínima de 30 metres.
  - b) Les parcel·les resultants han de tenir una superfície mínima de 1.000 m<sup>2</sup> (o les superfícies majors definides en els corresponents Plans parcials o projectes d'ordenació de les corresponents unitats d'actuació).
3. Naus susceptibles de subdivisió: En la zona 5b s'admet la compartimentació de les naus sempre que:
  - a) La superfície mínima de sostre edificat corresponent a cada establiment sigui igual o superior a 300 m<sup>2</sup>.
  - b) Es disposi d'espais comunitaris que garanteixin l'accés dels vehicles als fronts edificats, particularment adequats al pas de vehicles d'emergència.
  - c) Es garanteixi l'ordenació, manteniment i bona imatge dels espais no edificats, siguin privats o comunitaris.
4. Els plans parcials que desenvolupin els sectors industrials han de preveure la localització de les parcel·les on s'admetin naus susceptibles de subdivisió.

En aquests casos, l'ordenació que es proposi ha de preveure àrees comunes per tal de garantir els accessos i els aparcaments a cadascuna de les naus subdividides, particularment els accessos d'emergència .
5. Els plans parcials industrials aprovats preveuen la localització d'edificació industrial entre mitgeres, aquesta tipologia queda reduïda a les actuacions

que compten amb planejament i es distingirà amb la clau 5c. Les condicions normatives venen expressades a les corresponents fitxes i la parcel·lació indicada en el propi Pla parcial. El Pla parcial Vall de Gata Draper admet edificació industrial entre mitgeres a les parcel·les 5c (corresponents a la zona Ib del Pla parcial).

6. Les àrees industrials existents, procedent de Plans parcials o UASU en desenvolupament del PG-84 mantindran les condicions de parcel·lació corresponents al planejament aprovat.

a) A sòl urbà consolidat:

		Superfície mínima m <sup>2</sup>	Front mínim metres
5a.u6	Vall de Gata Draper	2000	
5b.u6	Vall de Gata Draper		10
5c.u6	Vall de Gata Draper		

5c.u5	Rial de Sapí (UASU 1 i Can Noé)		
-------	---------------------------------	--	--

b) Procedent de Pla Parcial:

		Superfície mínima m <sup>2</sup>	Front mínim metres
5b.22	Vall de Gata Ponent	Parcel·les ordenades segons projecte de reparcel·lació.	

### Art. 232 Condicions d'edificació

1. S'estableix un índex d'edificabilitat neta màxima d'1 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.
2. L'ocupació màxima per parcel·la s'estableix en un 60%.
3. Les construccions no podran superar una alçada de 9 m corresponent a dues plantes.
4. Hauran de guardar unes reculades mínimes de 10 metres en els fronts a espai públic i 6 metres a la resta de límits de la parcel·la.
5. S'haurà de preveure una plaça d'aparcament per cada local o establiment, i una plaça per cada 50 m<sup>2</sup> de superfície construïda a partir de 400 m<sup>2</sup>.
6. L'espai no edificat de les parcel·les industrials es tractarà amb jardineria i arbrat, reservant l'espai necessari per la circulació i aparcament de vehicles.
7. Són d'aplicació les reduccions d'edificabilitat derivades del pendent dels terrenys, així com altres normes generals d'adequació als pendents.
8. A la subzona 5d, es mantindrà el volum edificat vinculat a l'ús industrial i no s'admeten ampliacions o noves edificacions destinades a aquest ús.
9. Les àrees industrials existents, procedent de Plans parcials o UASU en desenvolupament del PG-84 mantindran les condicions d'edificació corresponents al planejament aprovat.

## a) A sòl urbà consolidat:

		Edificabilitat m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	Ocupació %	Nombre màxim plantes	Reculades Vial - fons i laterals
5a.u6	Vall de Gata Draper	1	60	PB+1	10 - 6
5b.u6	Vall de Gata Draper	1	60	PB+1	10 - 6
5c.u6	Vall de Gata Draper	1		PB+1	10 - 6
5c.u5	Rial de Sapí (UASU 1 i Can Noé)	1	60	PB+1	10 - 6

## b) Procedent de Pla parcial:

5b.22	Vall de Gata Ponent	El Pla parcial ordena l'edificació i assigna el sostre corresponent a cada parcel·la (veure fitxa).			
-------	---------------------	---	--	--	--

**Art. 233 Condicions d'ús**

1. L'ús principal és l'industrial en les categories compreses en l'Annex II.1, II.2 i 3, de la Llei 3/1998 d'intervenció integral de l'administració ambiental, i les seves modificacions (1/1999 i 13/2001).
2. S'admeten a més els següents usos compatibles a les subzones a, b i c:
  - a) Comercial i oficines, amb les limitacions establertes en l'article següent.
  - b) Venda a l'engròs.
  - c) Venda de maquinària i materials de la construcció.
  - d) Estacions de servei.
  - e) Hotel·ler, restauració i recreatiu (sales de festes, discoteques).
3. A la subzona 5d s'admet exclusivament l'ús industrial existent.

**Art. 234 Regulació de determinats usos compatibles**

1. Els usos comercials situats en àrees de naus aïllades es limitaran a les condicions regulades per la legislació sectorial vigent i a les disposicions específiques del Pla sectorial territorial d'equipaments comercials.
2. S'admeten únicament els establiments comercials directament relacionats amb les activitats productives pròpies, o bé si es dediquen essencialment a la venda d'automòbils i altres vehicles, de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, i articles de ferreteria i jardineria.  
Les instal·lacions comercials han de preveure, en l'àmbit de la parcel·la, aparcament suficient per l'activitat que desenvolupen, com a mínim 1 plaça d'aparcament per cada 50 m<sup>2</sup> de superfície comercial oberta al públic.

## Capítol 4. Disposicions relatives a l'ordenació de conjunts.

### Art. 235 Definició

1. Les presents disposicions es refereixen a aquelles zones en què l'edificació es determina mitjançant un coeficient d'edificabilitat neta o per zona.  
La concreció de l'ordenació de volums, per a cada unitat de zona, serà precisada en el Pla parcial, Projecte de reparcel·lació, Pla especial o bé en l'atorgament de les llicències d'edificació.
2. En aquest àmbit es distingeixen les zones i subzones següents:
  - a) 6. Conjunts unitaris
  - b) 6a Fileres de cases
  - c) 6b Cases agrupades
  - d) 7. Solars d'ordenació singular

### Art. 236 Paràmetres i condicions de l'edificació

Els edificis de nova planta, així com les obres a realitzar sobre els existents, s'ajustaran als paràmetres corresponents a la zona en què es trobin enclavats i també a les següents condicions generals:

1. L'edificació corresponent a cada unitat de zona vindrà definida per unes condicions de parcel·la, un coeficient d'ocupació màxim, una alçada i nombre de plantes màxims, unes reculades als diferents límits, així com per un coeficient d'edificabilitat màxim.
2. En algunes subzones de pendent notable i característiques singulars les edificacions hauran d'ajustar-se d'acord amb uns gàlils determinats.
3. El projecte de la construcció haurà d'incloure obligatòriament el del tractament dels espais lliures de parcel·la.

## Secció primera. Zona 6. Conjunts unitaris

### Art. 237 Definició

1. Comprèn bona part de les extensions d'habitatges unifamiliars en grups o fileres, ordenats unitàriament. Alguns d'ells es troben inclosos en Plans parcials o unitats d'actuació desenvolupades d'acord amb el Pla General de 1984.
2. S'inclouran en aquesta zona aquelles parcel·les situades en els sectors de sòl urbanitzable en les que el Pla parcial urbanístic determini les condicions específiques d'agregació d'acord amb aquestes Normes urbanístiques.
3. La regulació proposada té com a finalitat mantenir les característiques morfològiques dels teixits i els paràmetres uniformes de les construccions existents, i donar condicions d'agregació per les noves implantacions residencials, particularment aquelles que se situen en terrenys en pendent.
4. Les condicions d'edificació de la zona 6 venen definides per un projecte unitari, per aquesta raó tota intervenció que pretengui alterar qualsevol dels paràmetres observats en el projecte inicial, relativa al conjunt o filera de cases, s'haurà d'aprovar, fent constar el caràcter unitari de l'obra i les fases en que es preveu la construcció.
5. Es reconeixen dues subzones 6a. fileres de cases i 6b. conjunts unitaris. El primer cas respon a las cases arrengrerades en un front de via, mentre que les segones responen a agregacions amb accessos o espais compartits, ordenació que es considera adequada per una bona part dels nous creixements.
6. En els casos en que les parcel·les incloses en la zona 6 (a o b) se situïn en parcel·les amb el 50% o més de pendents majors del 20% s'aplicaran les condicions especials de conjunts aterassats.

### Art. 238 Condicions de parcel·la

1. Es consideren edificables totes les parcel·les existents en el moment de l'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Les parcel·les que no assoleixin els mínims establerts en aquestes Normes hauran de justificar la seva existència mitjançant cadastre, inscripció registral de la parcel·la, o document legal de reparcel·lació.
2. Per a poder realitzar divisions de parcel·les s'haurien de complir les següents condicions:
  - a) Les parcel·les resultants hauran de tenir una façana mínima de 30 metres i una superfície mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.
  - b) Dins d'aquestes parcel·les es podrà aixecar un nombre d'habitatges independents inferior a la resultant de dividir la seva superfície per 120 m<sup>2</sup> (subzona 6a) o 150 m<sup>2</sup> (subzona 6b), sempre que no s'estableixin superfícies majors en el corresponent Pla parcial o projecte d'ordenació volumètrica.
  - c) Les zones 6a corresponents a planejament aprovat en què les Normes fan referència a parcel·les entre mitgeres individuals, però s'han desenvolupat com a projectes unitaris, tindran com a referència el projecte aprovat i aquestes Normes urbanístiques per l'autorització d'obres de manteniment, reforma o ampliació.



3. Les parcel·les procedents d'ordenacions anteriors mantindran les condicions de parcel·la establertes pel corresponent document d'ordenació que són:

		Superfície mínima m <sup>2</sup>	Front mínim metres
6a.u1	Portimar II	200 (per habitatge)	
6a.u4	Sector P-25	1000	25
6a.8	Portimar I, UASU -16	200	20

4. Les parcel·les procedents de plans parcials o UASU en desenvolupament mantindran les condicions de parcel·la establertes pel corresponent document d'ordenació que són:

		Superfície mínima m <sup>2</sup>	Front mínim metres
6a.21	La Raureta	200 (per habitatge)	6 (per habitatge)

#### Art. 239 Condicions d'edificació

1. A les zones 6a i 6b no incloses en polígons o sectors amb regulació específica, o en cas d'indefinició s'aplicaran aquestes condicions generals:
  - a) S'estableix un coeficient d'edificabilitat de 0,8 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl, un índex d'ocupació del 40%, una alçada màxima de 7,20 m, equivalent a planta baixa i planta pis i unes reculades mínimes de 3 metres a qualsevol límit.
  - b) S'admet l'agrupació d'habitatges o el seu arrenjerament, sempre i quan, es respectin globalment els paràmetres fixats en aquesta Secció.
  - e) En els casos en que les zones 6 quedin incloses en sectors de sòl urbanitzable o polígons, l'alçada màxima i la resta de paràmetres seran els referits en la regulació del corresponent sector o polígon.
2. Les parcel·les procedents d'ordenació anteriors mantindran les condicions d'edificació establertes pel corresponent document d'ordenació que són:

		Edificabilitat m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	Ocupació %	Nombre màxim plantes	Reculades Vial - fons i laterals
6a.u1	Portimar II	0,77	40	PB+1pp	5 - 3
6a.u4	Sector P-25	0,5		PB+1pp	3 - 4
6a.8	PAU.08 Portimar I, UASU -16	1	40	PB+2	

3. Les parcel·les procedents de plans parcials o UASU en desenvolupament mantindran les condicions d'edificació establertes pel corresponent document d'ordenació que són:

		Edificabilitat m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	Ocupació %	Nombre màxim plantes	Reculades Vial - fons i laterals
6a.23	PAU.23 La Roureta		30	PB+1pp + àtic	3 dels límits i 2 entre veïns
S'assigna l'edificabilitat corresponent a cada illa.					

#### **Art. 240 Condicions especials d'edificació per conjunts aterratsats (6b)**

La disposició d'edificació en condicions de pendent superiors al 20%, o que han de superar desnivells equivalents, s'admet exclusivament en les condicions i localitzacions expressades en aquest POUM, degudament justificades en els corresponents polígons.

Les agrupacions que es disposin en terrenys en pendent superior al 20% es podran disposar de forma aterratsada d'acord amb les següents condicions.

Els conjunts aterratsats s'ajustaran a les condicions generals de la zona en tot el que no vingui modificat per les següents condicions específiques:

- L'edificabilitat màxima serà de 0,3 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de sòl, sempre que no s'indiquin edificabilitats menors en els corresponents Polígons o sectors.
- Els edificis compartiran l'accés als aparcaments, que podran ser individuals o col·lectius.
- S'admet el garatge per substitució de terres, alineat al vial i salvant el desnivell, en aquests casos el garatge no comptarà com a sostre edificat sempre que es disposi d'un tractament de la planta coberta que permeti la plantació (mínim d'1 m de terra). En cap cas s'admeten usos diferents al de garatge en aquesta situació.
- El Pla parcial urbanístic o el projecte d'ordenació volumètrica determinarà les plataformes d'implantació de les edificacions.
- L'ocupació màxima no superarà el 60% i la fondària dels cossos aterratsats no superarà els 15 m mesurats des de la façana corresponent a cadascun dels habitatges.

Cada grup tindrà com a màxim un front continu de 25 m separant-se entre grups un mínim de 4 m i un mínim de 3 m dels laterals de parcel·la. Els accessos als habitatges es produiran per les façanes laterals, des dels espais de separació definits.

#### **Art. 241 Condicions d'ús**

- L'ús principal de la zona 6 (a i b) és l'habitatge unifamiliar agrupat.
- S'admeten a més els següents usos compatibles:
  - Restauració i hotelier amb una capacitat màxima de 25 llits.
  - Dotacions comunitàries (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu, cultural, associatiu i religió).

- c) Aparcaments corresponents a les activitats principals, exclusivament en planta baixa o soterrani.
  - d) Comercial i magatzems amb una superfície màxima de 100 m<sup>2</sup>.
3. A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació, o aquells observats, però que no s'adaptin a les limitacions imposades.

### **Secció segona. Zona 7 solars d'ordenació singular**

#### **Art. 242 Definició**

1. Comprèn els nous sectors destinats a activitats terciàries i turístiques, així com els àmbits on s'interrelacionen diversos tipus d'activitats amb espais públics i privats.
2. L'ordenació s'haurà de determinar mitjançant un Pla parcial urbanístic, Pla especial o bé en el moment d'atorgament de llicències d'edificació.

#### **Art. 243 Condicions de parcel·la**

1. Es consideren edificables totes les parcel·les existents en el moment de l'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Les parcel·les que no assoleixin els mínims establerts en aquestes Normes hauran de justificar la seva existència mitjançant cadastre, inscripció registral de la parcel·la, o document legal de reparcel·lació.
- 2.
3. Per a poder realitzar divisions de parcel·les s'haurien de complir les següents condicions:
  - a) S'haurà d'haver aprovat prèviament l'ordenació edificatòria de tota la unitat de zona, en la que es determinin les possibles divisions.
  - b) Les parcel·les resultants hauran de tenir una façana mínima de 20 metres i una superfície mínima de 600 m<sup>2</sup>.
4. Les parcel·les procedents d'ordenacions anteriors, plans parcials o UASU en desenvolupament mantindran les condicions de parcel·la establertes pel corresponent document d'ordenació. Les subzones definides i la procedència de la parcel·lació són:

nº subzona	Nom	Referència a planejament
7.u7	La Muvisa	UASU-3
7.u5	Rial de Sapí	UASU-1
7.u2	La Estrella	PGO 84
7.14	Paraiso	Pla Parcial
7.5	Canalies	UASU-

#### **Art. 244 Condicions d'edificació**

1. S'estableix un coeficient d'edificabilitat d'1,5 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl i un índex d'ocupació màxima del 50%.
2. Les parcel·les procedents d'ordenació anteriors mantindran les condicions d'edificació establertes pel corresponent document d'ordenació que són:

Subzona		Edificabilitat m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	Ocupació %	Alçada màxima metres	Reculades Vial - fons i laterals
7.u5	Rial de Sapí (UASU 1 i Can Noé)	1	40	9	5 - 3
7.u7	La Muvisa (UA3.a i UA3.b)	1	40	9	5 - 3

7.u2	PAU-02 La Estrella (UA8)	2	40	PB+5pp	-
7.14	PP Paraiso	2.494 m <sup>2</sup> de sostre			
7.5a	PAU05 Canalies (UA13) (7a)	2	40	PB+4pp	-
7.5b	PAU05 Canalies (UA13) (7b)	0,95	40	PB+4pp	-

3. Les parcel·les ordenades per aquest POUM es desenvoluparan segons les següents condicions d'edificació:

		Edificabilitat m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	Ocupació %	Alçada màxima metres	Reculades Vial - fons i laterals
7pmu.1	PMU Les Bàscules	1		PB+2pp	

#### Art. 245 Condicions d'ús

1. L'ús principal en la zona 7 és comercial, terciari, hotel·ler i turístic. S'admet l'ús residencial com a principal exclusivament quan així es determini en els corresponents Plans parcials urbanístics o Polígons d'actuació urbanística, en les proporcions indicades.
2. S'admeten a més els següents usos compatibles:
  - a) Restauració.
  - b) Recreatiu (sales de festes, discoteques).
  - c) Comercial en petits establiments i magatzems amb una superfície màxima de 800 m<sup>2</sup>.
  - d) Comercial en mitjans establiments, entre 800 i 1.300 m<sup>2</sup>, en els àmbits específicament indicats.
  - e) Activitats innòcues, sense incidència ambiental (Llei IIAA).
  - f) Dotacions comunitàries (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu, cultural, associatiu i religions).
  - g) Aparcament, exclusivament en planta soterrani i accés a través de la planta baixa.
  - h) Serveis tècnics i mediambientals.
3. A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació, o aquells observats, però que no s'adaptin a les limitacions imposades.

4. En la definició de les diverses subzones s'han definit com a usos principals:

<b>Subzona</b>		<b>Ús principal</b>
7.u5	Rial de Sapí (UASU 1 i Can Noé)	
7.u7	La Muvisa (UA3.a i UA3.b)	Comercial
7.u2	PAU-02 La Estrella (UA8)	Turístic
7.14	PP Paraiso	
7.5a	PAU05 Canalies (UA13) (7a)	Residencial
7.5b	PAU05 Canalies (UA13) (7b)	Turístic
7pmu.1	PMU Les Bàscules	Terciari

## **Capítol 5. Disposicions específiques per Plans Especials, Plans de Millora Urbana i Polígons d'Actuació Urbanística en sòl urbà .**

### **Secció primera. Disposicions relatives als Plans Especials**

#### **Art. 246 Plans Especials en sòl urbà consolidat**

1. En sòl urbà consolidat aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita l'àmbit de Plans especials d'acord amb els objectius definits en l'article 67 del TRLU
  - a) PE.1- Pla Especial del Casc Antic.
  - b) PE.2- Pla Especial Front del passeig de Josep Xifré.  
Els objectius específics i condicions d'ordenació de cadascun d'ells es recullen a continuació.
2. El Pla especial del Casc Antic ha de revisar i adaptar al present planejament el Pla especial de protecció del Patrimoni i el Catàleg vigent.
3. El Pla especial Front del passeig de Josep Xifré té com a objectiu la definició de l'alineació del carrer, en funció d'una modificació puntual de la ZMT o de la seva zona de servitud.

#### **Art. 247 Condicions específiques dels Plans Especials**

##### **Pla Especial del Casc Antic (PE.1)**

1. Àmbit i objectius  
L'àmbit del Pla especial del Casc Antic correspon al delimitat en els plànols de Qualificació i classificació del sòl, que s'ajusta, amb lleugeres modificacions, al casc antic delimitat en el Pla especial de protecció del Patrimoni Arquitectònic.  
Els objectius del Pla especial del casc antic són la protecció del patrimoni històric i arquitectònic d'Arenys de Mar, dels seus àmbits d'influència i dels teixits urbans. També s'inclouen en els objectius del Pla especial la reurbanització del espais públics del casc antic, afectant especialment les xarxes de sanejament (mitjançant la previsió de xarxes separades) la pavimentació dels carrers i la previsió d'àrees d'aparcament, així com la definició d'àrees d'intervenció i la programació de les intervencions.
2. Determinacions  
En tant no es redacti un nou Pla especial urbanístic en el casc antic seran d'aplicació les determinacions d'aquestes Normes, en els corresponents sistemes i zones, i les contingudes en el Pla especial de protecció del Patrimoni Arquitectònic.  
El Pla especial del casc antic pot modificar les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal amb l'objectiu de protegir els edificis catalogats o les àrees d'influència edificades o no. En aquests casos seran d'aplicació les normes del Pla especial, que mai poden suposar majors ocupacions o edificabilitat que les que resultarien de l'aplicació de les normes del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal a la corresponent zona.  
Sempre que no suposi alteracions en els objectius definits en l'article anterior o en els definits en el Pla especial de protecció del Patrimoni Arquitectònic, l'Ajuntament podrà delimitar Plans de millora urbana d'acord amb les determinacions de l'article 70 del TRLU.

**Pla especial Front passeig de Josep Xifré (PE.2)****3. Àmbit i objectius**

- a) L'àmbit del Pla especial és l'illa delimitada pel passeig de Josep Xifré, la Riera, i els carrers de Josep A. Clavé i Sant Antoni.
- b) L'objectiu és definir les alineacions del front del passeig, d'acord amb les determinacions de la Llei de Costes. Donat que es tracta d'un front consolidat i que els solars buits no superen el 25% del tram afectat, d'acord amb el que disposa la transitòria 3<sup>a</sup>.3. de la Llei de Costes, i la transitòria 9<sup>a</sup> del reglament, es proposa la reducció de la franja de protecció a 16 m d'acord amb el planejament vigent amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei de Costes.





<b>PE01</b>	<b>Casc antic</b>	<b>Sòl urbà</b>
-------------	-------------------	-----------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	L'àmbit del Pla especial del Casc Antic correspon al delimitat en els plànols de qualificació i classificació del sòl, que s'ajusta, amb lleugeres modificacions, al casc antic delimitat en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni arquitectònic	
<b>Superfície</b>	<b>255.405 m<sup>2</sup></b>	<b>25,5 Ha</b>

**2. Objectius:**

Els objectius del pla especial del casc antic són la protecció del patrimoni històric i arquitectònic d'Arenys de Mar, dels seus àmbits d'influència i dels teixits urbans. També s'inclouen en els objectius del pla especial la reurbanització del espais públics del casc antic, afectant especialment les xarxes de sanejament (mitjançant la previsió de xarxes separades) la pavimentació dels carrers i la previsió d'àrees d'aparcament, així com la definició d'àrees d'intervenció i la programació de les intervencions.

**3. Determinacions**

En tant no es redacti un nou Pla Especial Urbanístic en el casc antic seran d'aplicació les determinacions d'aquestes Normes, en els corresponents sistemes i zones, i les contingudes en el Pla Especial de protecció del patrimoni arquitectònic.

El Pla Especial del casc antic pot modificar les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació urbanística amb l'objectiu de protegir els edificis catalogats o les àrees d'influència edificades o no. En aquests casos seran d'aplicació les normes del Pla Especial, que mai poden suposar majors ocupacions o edificabilitat que les que resultarien de l'aplicació de les normes del Pla d'Ordenació a la corresponent zona.

Sempre que no suposi alteracions en els objectius definits en l'article anterior o en els definits en el Pla Especial de protecció del patrimoni arquitectònic, l'ajuntament podrà delimitar plans de millora urbana d'acord amb les determinacions de l'article 68 de la TRLU.

**4. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Pel Pla marc execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació, previst als articles 133 i següents del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol. El Pla determinarà el sistema d'actuació per a cada àmbit de Planejament especial.
<b>Obres d'urbanització</b>	Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització del conjunt o de cada àmbit, en funció de les determinacions del Pla marc.
<b>Altres condicions</b>	Caldrà sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, específicament al Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació.
<b>Etales execució</b>	Es preveu que aquest Pla Especial es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM.

<b>PE02</b>	<b>Passeig de Josep Xifré</b>	Sòl urbà
-------------	-------------------------------	----------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	L'àmbit del Pla especial és l'illa delimitada pel passeig de Josep Xifré, la Riera, i els carrers de Josep A. Clavè i Sant Antoni.	
<b>Superfície</b>	<b>11.242 m<sup>2</sup></b>	<b>1,1 Ha</b>

**2. Objectius:**

L'objectiu és definir les alineacions del front del passeig, d'acord amb les determinacions de la Llei de Costes. Donat que es tracta d'un front consolidat i que els solars buits no superen el 25% del tram afectat, d'acord amb el que disposa la transitòria 3<sup>a</sup>.3. de la Llei de Costes, i la transitòria 9<sup>a</sup> del reglament, es proposa la reducció de la franja de protecció a 16 m. d'acord amb el planejament vigent amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei de Costes.

**3. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació, previst als articles 133 i següents del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
<b>Etapas execució</b>	Es preveu que aquest Pla Especial es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM.



**Secció segona. Disposicions relatives a Plans de Millora Urbana****Art. 248 Plans de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat.**

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita sectors a desenvolupar mitjançant Plans de millora urbana d'acord amb les finalitats definides a l'article 70.2 del TRLU.

Es defineixen els següents:

- PMU01. Les Bàscules
- PMU02. Aratex

2. D'acord amb l'article 58.5 del TRLU aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal fixa els índex d'edificabilitat bruta, les densitats, en cas que s'admeti ús residencial, els usos principals i compatibles, igualment determina les reserves mínimes corresponents al sistema local d'espais lliures i equipaments.

3. Les condicions de cada sector de Pla de millora urbana es determinen en les corresponents fitxes.

L'Ajuntament podrà delimitar nous Plans de millora urbana sempre que s'ajustin als objectius previstos en l'article 70 del TRLU.

<b>PMU01</b>	<b>Les Bàscules</b>	<b>Sòl urbà no consolidat</b>
--------------	---------------------	-------------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	El PAU les Bàscules se situa al centre-ponent del municipi, constituint un front a la carretera NII a en un punt estratègic del poble.	
<b>Superfície</b>	<b>9.087 m<sup>2</sup></b>	<b>0,9 Ha</b>

**2. Objectius:**

La consolidació del sector terciari en una posició propera a l'estació.  
La millora dels accessos i dels aparcaments i la construcció dels accessos a la platja.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús**

<b>Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones</b>		
El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.		
<b>Reserves sòl públic (Sistemes)</b>		
	<b>Sòl públic mínim</b>	<b>60%</b>
	<b>Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)</b>	
7	Solars d'ordenació singular	
	<b>Sòl privat màxim</b>	<b>40%</b>
<b>Edificabilitat</b>	Coef. edif. bruta	<b>1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
	Sostre edificable màxim	
	Altres usos	100%

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
<b>Cessions d'aprofitament</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del <b>10%</b> d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM.

**5. Determinacions**

Seràn de cessió els sòls destinats a sistemes.  
L'ús és exclusivament comercial, terciari, hotel·ler, recreatiu i restauració.  
El desenvolupament del sector ha de garantir la construcció de l'accés a la platja.  
  
El desenvolupament del sector ha de garantir l'adaptació a les condicions derivades del risc d'inundació.  
El desenvolupament serà a través de projectes de reparcel·lació i urbanització.

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
<b>Obres d'urbanització</b>	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures.  El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
<b>Etapecs execució</b>	Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el segon sexenni del POUM

<b>PMU02</b>	<b>Aretex</b>	Sòl urbà no consolidat
--------------	---------------	------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	Sector de sòl urbà, amb un àmbit situat en la confluència del carrer Rial de Sa Clavella, carrer Josep Baralt i carrer Joaquim Ruyra i Oms.	
<b>Superfície</b>	<b>2.335 m<sup>2</sup></b>	<b>0,2 Ha</b>

**2. Objectius:**

La transformació de l'ús industrial present a l'àmbit, ocupat per la indústria Aretex, un cop aquesta finalitzi la seva activitat.  
La reordenació i consolidació residencial de l'àmbit central del casc d'Arenys de Mar, l'obtenció d'un espai lliure, i la construcció d'un nou aparcament.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

**Reserves sòl públic (Sistemes)**

Equipament

**Sòl públic mínim** 45%**Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)****Sòl privat màxim** 55%**Edificabilitat**Coef. edif. bruta 1,28 m<sup>2</sup>st

Residencial (màxim) 90%

Altres usos (mínim) 10%

**Habitatges**

Reserva, mínima, del sòl corresponent al 40% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública. (20 %Habitatge protecció oficial general/especial, 10% Habitatge concertat, 10% Habitatge concertat de reserva)

Sostre mínim habitatge de 40% (mòdul de 70m<sup>2</sup>/hab)Sostre màxim habitatge de 60% (mòdul de 80m<sup>2</sup>/hab)

Densitat màxima 153 hab/ha

Densitat habitatges de 66 hab/ha

protecció pública

Densitat habitatges de renda 87 hab/ha

lliure

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
<b>Cessions d'aprofitament</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM.

**5. Determinacions**

Seràn de cessió els sòls destinats a sistemes.

L'ús principal del sector serà residencial, en modalitat plurifamiliar, s'admeten com a usos compatibles el comercial, d'oficines, equipaments.

El desenvolupament del PMU comporta el compromís de construcció d'un aparcament, amb un mínim de 120 places de les quals 30% públiques, la cessió d'un espai lliure de 1000m<sup>2</sup> i la cessió d'un mínim de 500m<sup>2</sup> de sostre d'equipament.

En tot allò que no s'especifiqui en la corresponent fitxa s'aplicaran les condicions generals i zonals definides en aquestes Normes.

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
<b>Obres d'urbanització</b>	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures. El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
<b>Etales execució</b>	El desenvolupament d'aquest sector restarà condicionat a la cessió d'activitat de l'empresa Aretex. Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el segon sexenni del POUM



## Capítol 6. Disposicions específiques dels Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà.

### Secció primera Disposicions generals

#### Art. 249 Polígons d'actuació urbanística

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita com a Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat aquells que s'ajusten a les condicions del article 29.a) del TRLU i al 31.b. del Reglament, o bé aquells que desenvolupen Plans parcials amb projectes de reparcel·lació aprovats abans del l'entrada en vigor de la LUC 2002. En conjunt es contemplen els següents casos:
  - a) Els àmbits corresponents a Plans parcials o unitats d'actuació delimitats pel Pla General de 1984 que han estat ordenats i aprovats definitivament i que es troben en diverses fases d'execució, però que no han completat les obres d'urbanització o manquen formalitzar les cessions concretades en els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització anteriors a la LUC 2002. Aquests Polígons mantenen l'ordenació i les obligacions corresponents als instruments de planejament aprovat. Aquests polígons procedents d'urbanitzacions dels anys 60-70 s'ajusten a allò previst per la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

En aquesta situació s'inclouen:

    - PAU.01 -El Cònsol-I-(UA7)
    - PAU.02 La Estrella (UA8)
    - PAU.03 Can Vilaplana (UA9)
    - PAU.04 Maltemps Est (UA10)
    - PAU.05 Canalies (UA13)
    - PAU.06 El Portinyol 1(UA14)
    - PAU.07 Les Carolines (UA15-part)
    - PAU.08 Portimar I (UA16)
    - PAU.09 Les Roses-2 (UA11-12 part)
    - PAU.12 Les Crolines sud 3 (UA 15-part)
  - b) Els Polígons procedents de Plans parcials aprovats que compten amb projecte de reparcel·lació aprovat, en aquesta situació tenim:
2. Es delimiten Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat en els següents casos:
  - a) Reordenació de l'edificació tot mantenint les condicions d'ús i edificabilitat corresponents al PG-84. En aquesta situació s'inclouen:
    - PAU 15. Presentació - SUNC
    - PAU 16. Villa Betània - SUNC



- b) Els àmbits procedents de Plans parcials definits pel PG-84 o per modificacions puntuals del PG, redactats i aprovats definitivament però que no disposen de projecte de reparcel·lació aprovat. En aquests casos es mantenen les condicions d'ordenació aprovades. En aquest cas tenim :
- PAU 21. La Raureta – SUNC
  -
3. Polígons d'actuació urbanística delimitats per aquest POUM que modifiquen les condicions d'ordenació, aprofitament, densitat o ús en relació al PG-84. En aquesta situació tenim:
- PAU.32 Jaume Balmes
  - PAU.33 Can Rosell
  - PAU.34 Stella Maris
  - PAU.37 Escola d'Avicultura
  - PAU.39 Les Carolines sud 2 (UA15-part)
  -
4. En els PAU procedents de Plans parcials i unitats d'actuació definitivament aprovades es mantenen les condicions d'aprofitament, ordenació i edificació, tot assimilant la denominació de les zones a les establertes en les presents Normes urbanístiques, a on es defineixen i regulen les corresponents subzones. En cas d'indeterminació són d'aplicació les condicions d'edificació corresponents a la zona genèrica definida per aquestes Normes.
5. En els Polígons d'actuació urbanística definits per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal són d'aplicació les cessions, aprofitaments i condicions especials que es determinen en les fitxes corresponents.

#### **Art. 250 Determinacions generals pels Polígons d'actuació urbanística**

1. Àmbit  
Els àmbits de cada Polígon d'actuació es delimiten en els plànols de Classificació del sòl, en els d'Ordenació i qualificació del sòl i a les fitxes corresponents.
2. Objectius  
Els objectius pels Polígons d'actuació es defineixen individualment en els següents articles. En el cas dels Polígons d'actuació procedents de Plans parcials i unitats d'actuació aquests objectius es defineixen d'acord amb el planejament aprovat.
3. Determinacions  
Les determinacions corresponents als Polígons d'actuació urbanística s'especifiquen en els articles següents i les fitxes corresponents.  
En el cas de Polígons d'actuació procedents de Plans parcials o unitats d'actuació aprovades les fitxes recullen les disposicions d'edificacions i ús del planejament aprovat.  
En el cas dels Polígons d'actuació delimitats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es determinen les condicions d'edificació, ordenació i ús, i, si s'escau, en SUNC, les corresponents cessions. El desenvolupament dels Polígons d'actuació en SUNC comportarà les cessions de sòl amb aprofitament previstes per la legislació aplicable (article 43.1 del TRLU), així com, si és el cas, la corresponent reserva de sostre d'ús residencial per habitatge en règim de protecció.

En tot allò que no s'especifiqui individualment en cada Polígon són d'aplicació les disposicions d'aquestes Normes urbanístiques en els corresponents sistemes i zones.

4. El desenvolupament dels Polígons d'actuació urbanística delimitats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estan condicionats a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació on s'assignin les corresponents edificabilitats a cada parcel·la i a la redacció del projecte d'urbanització complementari.
5. Sistema d'actuació urbanística  
El sistema d'actuació urbanística s'especifica individualment per cada polígon.

<b>PAU 01</b>	<b>El Cònsol</b>	<b>Sòl urbà consolidat</b>
---------------	------------------	----------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	Polígon situat al límit oest del municipi. Es situa al sud de l'autopista C-32 al límit amb els municipis de Caldes d'Estrac i St. Vicenç de Montalt. Corresponent a MPMGO aprovada (Data aprovació 12/03/1997) amb incorporació de les modificacions previstes al Projecte de Reparcel·lació aprovat inicialment el 29 de desembre de 2010. Data publicació 21 de gener de 2011.	
<b>Superfície</b>	<b>44.027 m<sup>2</sup></b>	<b>4,4 Ha</b>

**2. Objectius:**

El desenvolupament del sector, particularment pel que fa a la urbanització dels carrers i els espais lliures.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

**Reserves sòl públic (Sistemes)**

V	Sistema viari	6.988m <sup>2</sup>	16%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	10.084m <sup>2</sup>	23%
St	Serveis tècnics	100m <sup>2</sup>	1%
	<b>Sòl públic</b>	<b>17.172m<sup>2</sup></b>	<b>39%</b>

**Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)**

3a.1	Cases aïllades en parcel·la petita	26.955	61%
	<b>Sòl privat</b>	<b>26.955m<sup>2</sup></b>	<b>61%</b>

<b>Edificabilitat</b>	Edificabilitat neta	<b>0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
	Residencial (màxim)	100%

**Habitatges**  
Les reserves d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública correspondran a aquelles ja previstes pel planejament anterior al present POUM atès que no és prevista la disposició de sostre residencial de nova implantació en l'àmbit de referència.

	Sostre màxim habitatge de renda lliure	<b>100%</b>
	<b>Densitat màxima</b>	31 hab/ha (segons sup min. parcel·la)

**5. Determinacions**

Els usos admesos són els de les corresponents zones  
S'admeten els usos sanitaris i assistencials a la parcel·la de l'antic hotel.  
La parcel·la mínima és de 200m<sup>2</sup>.  
Per tot allò no especificat s'aplicaran les condicions de la corresponent zona.  
Es mantenen les obligacions en relació a la urbanització i manteniment de la urbanització derivades del planejament aprovat.

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
<b>Obres d'urbanització.</b>	El desenvolupament del sector haurà de preveure mesures correctores per a garantir el compliment de les condicions establertes per L'Agència Catalana de l'Aigua en llurs competències sectorials.

<b>PAU 02</b>	<b>La Estrella</b>	<b>Sòl urbà consolidat</b>
---------------	--------------------	----------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	El PAU la Estrella correspon al projecte d'ordenació de la UA 8.	
<b>Superfície</b>	<b>14.871 m<sup>2</sup></b>	<b>1,5 Ha</b>

**2. Objectius:**

L'objectiu d'aquest PAU és l'execució de les obres d'urbanització.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

V	<b>Reserves sòl públic (Sistemes)</b>		
	Sistema viari	1.260m <sup>2</sup>	8%
	<b>Sòl públic</b>	<b>1.260m<sup>2</sup></b>	<b>8%</b>
7.u2	<b>Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)</b>		
	Solars d'ordenació singular	13.612	91,53%
	<b>Sòl privat</b>	<b>13.612m<sup>2</sup></b>	<b>92%</b>
<b>Edificabilitat</b>	Edificabilitat neta	<b>2,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	
	Residencial (màxim)		100%
<b>Habitatges</b>	Les reserves d'habitatge sotmes a algun règim de protecció pública correspondran a aquelles ja previstes pel planejament anterior al present POUM atès que no és prevista la disposició de sostre residencial de nova implantació en l'àmbit de referència.		
	Sostre màxim habitatge de renda lliure		<b>100%</b>
	<b>Densitat màxima</b>	153 hab/ha	(mòdul de 120m <sup>2</sup> /hab)

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
-------------------------------	---

**5. Determinacions**

Són usos principals l'hotel·ler i el residencial plurifamiliar.  
Els usos admesos són els de les corresponents zones.  
Per tot allò no especificat s'aplicaran les condicions de la corresponent zona.  
Es mantenen les obligacions en relació a cessions, urbanització i manteniment de la urbanització

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
---------------------------	---

<b>PAU 03</b>	<b>Can Vilaplana</b>	<b>Sòl urbà consolidat</b>
---------------	----------------------	----------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	El PAU Can Vilaplana correspon al projecte d'ordenació de la UA 9, esta pràcticament consolidat.	
<b>Superfície</b>	<b>68.420 m<sup>2</sup></b>	<b>6,8 Ha</b>

**2. Objectius:**

L'objectiu d'aquest PAU és la cessió dels espais lliures, d'equipament i viari i la corresponent urbanització.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

**Reserves sòl públic (Sistemes)**

V	Sistema viari	16.139m <sup>2</sup>	24%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	5.373m <sup>2</sup>	8%
E	Sistema d'equipaments	2.108m <sup>2</sup>	3%
St	Serveis tècnics	78m <sup>2</sup>	0,3%
H	Sistema hidrològic	440m <sup>2</sup>	1,9%
HDP	Sistema d'habitatge dotacional	2.985m <sup>2</sup>	4%
	<b>Sòl públic</b>	<b>27.123m<sup>2</sup></b>	<b>40%</b>

**Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)**

3a.2	Cases aïllades en parcel·la petita	41.297	60,36%
	<b>Sòl privat</b>	<b>41.297m<sup>2</sup></b>	<b>60%</b>

**Edificabilitat**

Edificabilitat neta	<b>0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
Residencial (màxim)	100%

**Habitatges**

Les reserves d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública correspondran a aquelles ja previstes pel planejament anterior al present POUM atès que no és prevista la disposició de sostre residencial de nova implantació en l'àmbit de referència.

Sostre màxim habitatge de renda lliure	<b>100%</b>
<b>Densitat màxima</b>	15 hab/ha (segons sup min. parcel·la)

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
-------------------------------	---

**5. Determinacions**

Els usos admesos són els de les corresponents zones.  
Per tot allò no especificat s'aplicaran les condicions de la corresponent zona.  
Els edificis de volum disconforme s'ajustaran a les condicions especificades per aquesta situació en les presents normes.

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
---------------------------	---

<b>PAU 04</b>	<b>Maltemps Est</b>	<b>Sòl urbà consolidat</b>
---------------	---------------------	----------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	El PAU Maltemps Est correspon a part de la UA 10 amb el mateix nom, les darreres tramitacions corresponen a modificacions puntuals aprovades els anys 1986 i 2001.	
<b>Superfície</b>	<b>43.765 m<sup>2</sup></b>	<b>4,4 Ha</b>

**2. Objectius:**

L'objectiu d'aquest PAU és la finalització de les obres d'urbanització.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

**Reserves sòl públic (Sistemes)**

V	Sistema viari	8.735m <sup>2</sup>	20%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	7.015m <sup>2</sup>	16%
	<b>Sòl públic</b>	<b>15.750m<sup>2</sup></b>	<b>36%</b>

3c.4	<b>Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)</b>		
	Cases aïllades en parcel·la gran	28.015	64,01%
	<b>Sòl privat</b>	<b>28.015m<sup>2</sup></b>	<b>64%</b>

<b>Edificabilitat</b>	Edificabilitat neta	<b>0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
	Residencial (màxim)	100%

**Habitatges**  
Les reserves d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública correspondran a aquelles ja previstes pel planejament anterior al present POUM atès que no és prevista la disposició de sostre residencial de nova implantació en l'àmbit de referència.

	Sostre màxim habitatge de renda lliure	<b>100%</b>
	<b>Densitat màxima</b>	<b>8 hab/ha</b> (segons sup min. parcel·la)

**5. Determinacions**

Els usos admesos són els de les corresponents zones.  
Per tot allò no especificat s'aplicaran les condicions de la corresponent zona.

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
---------------------------	---

<b>PAU 05</b>	<b>Canalies</b>	<b>Sòl urbà consolidat</b>
---------------	-----------------	----------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	El PAU Canalies correspon a la UA13, ordenada per un estudi de detall aprovat definitivament amb data gener de 1993.	
<b>Superfície</b>	<b>34.794 m<sup>2</sup></b>	<b>3,5 Ha</b>

**2. Objectius:**

L'objectiu d'aquest PAU és completar la urbanització.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

**Reserves sòl públic (Sistemes)**

V	Sistema viari	7.959m <sup>2</sup>	23%
	<b>Sòl públic</b>	<b>7.959m<sup>2</sup></b>	<b>23%</b>

**Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)**

7.5a	Solars d'ordenació singular	2.410	6,93%
7.5b	Solars d'ordenació singular	24.425	70,20%
	<b>Sòl privat</b>	<b>26.835m<sup>2</sup></b>	<b>77%</b>

**Edificabilitat**

Edificabilitat neta 7.5a	<b>2,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
Edificabilitat neta 7.5b	<b>0,95 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
Residencial-Turístic (màxim)	83%
Terciària (mínima)	17%

**Habitatges**

Les reserves d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública correspondran a aquelles ja previstes pel planejament anterior al present POUM atès que no és prevista la disposició de sostre residencial de nova implantació en l'àmbit de referència.

Sostre màxim habitatge de renda lliure

<b>Densitat màxima</b>	<b>56 hab/ha</b>	(mòdul de 120m <sup>2</sup> /hab)
------------------------	------------------	-----------------------------------

**5. Determinacions**

L'ús principal és hotel·ler, són usos compatibles els residencials unifamiliars i plurifamiliars, d'equipaments i comercials.

Per tot allò no especificat s'aplicaran les condicions de la corresponent zona.

**6. Condicions de gestió i execució****Sistema d'actuació**

Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

<b>PAU 06</b>	<b>El Portinyol</b>	<b>Sòl urbà consolidat</b>
---------------	---------------------	----------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	El PAU El Portinyol correspon a la UA tramitada mitjançant una Modificació puntual aprovada definitivament amb data 26 d'abril de 1989.	
<b>Superfície</b>	<b>55.157 m<sup>2</sup></b>	<b>5,5 Ha</b>

**2. Objectius:**

L'objectiu d'aquest PAU és completar la urbanització i les cessions.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

**Reserves sòl públic (Sistemes)**

V	Sistema viari	8.814m <sup>2</sup>	16%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	6.803m <sup>2</sup>	12%
St	Serveis tècnics	241m <sup>2</sup>	0,4%
	<b>Sòl públic</b>	<b>15.858m<sup>2</sup></b>	<b>29%</b>

**Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)**

3c.6	Cases aïllades en parcel·la gran	39.540	72%
	<b>Sòl privat</b>	<b>39.540m<sup>2</sup></b>	<b>72%</b>

**Edificabilitat**

Edificabilitat neta	<b>0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
Residencial (màxim)	100%

**Habitatges**

Les reserves d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública correspondran a aquelles ja previstes pel planejament anterior al present POUM atès que no és prevista la disposició de sostre residencial de nova implantació en l'àmbit de referència.

Sostre màxim habitatge de renda lliure	<b>100%</b>
<b>Densitat màxima</b>	<b>9 hab/ha</b> (segons sup min. parcel·la)

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
-------------------------------	---

**5. Determinacions**

Els usos admesos són els de les corresponents zones.  
Per tot allò no especificat s'aplicaran les condicions de la corresponent zona.

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
---------------------------	---



<b>PAU 07</b>	<b>Les Carolines</b>	<b>Sòl urbà consolidat</b>
---------------	----------------------	----------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	El PAU Les carolines correspon a la UA 15 del mateix nom, que recull el PP aprovat l'any 77, amb divisió en dues unitats l'any 98. La delimitació d'aquest PAU correspon a la UA més consolidada.		
<b>Superfície</b>	<b>55.751 m<sup>2</sup></b>	<b>5,6 Ha</b>	

**2. Objectius:**

L'objectiu d'aquest PAU és completar la urbanització i les cessions.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

**Reserves sòl públic (Sistemes)**

V	Sistema viari	10.006m <sup>2</sup>	18%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	8.932m <sup>2</sup>	16%
H	Sistema hidrològic	224m <sup>2</sup>	1%
	<b>Sòl públic</b>	<b>19.162m<sup>2</sup></b>	<b>34%</b>

**Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)**

3a.7	Cases aïllades en parcel·la petita	36.589	66%
	<b>Sòl privat</b>	<b>36.589m<sup>2</sup></b>	<b>66%</b>

**Edificabilitat**

	Edificabilitat neta	<b>0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
	Residencial (màxim)	100%

**Habitatges**

Les reserves d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública correspondran a aquelles ja previstes pel planejament anterior al present POUM atès que no és prevista la disposició de sostre residencial de nova implantació en l'àmbit de referència.

Sostre màxim habitatge de renda lliure

<b>Densitat màxima</b>	<b>16 hab/ha</b>	(segons sup min. parcel·la)
------------------------	------------------	-----------------------------

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
-------------------------------	---

**5. Determinacions**

Els usos admesos són els de les corresponents zones.  
Per tot allò no especificat s'aplicaran les condicions de la corresponent zona.

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
---------------------------	---

<b>PAU 08</b>	<b>Portimar I</b>	<b>Sòl urbà consolidat</b>
---------------	-------------------	----------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	El PAU Portimar I correspon a la UA 16 del mateix nom, compta amb projecte d'urbanització aprovat definitivament amb data 23 de maig de 1985.	
<b>Superfície</b>	<b>118.273 m<sup>2</sup></b>	<b>11,8 Ha</b>

**2. Objectius:**

L'objectiu d'aquest PAU és complertar les obres d'urbanització.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

	<b>Reserves sòl públic (Sistemes)</b>		
V	Sistema viari	18.180m <sup>2</sup>	15%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	14.333m <sup>2</sup>	12%
	<b>Sòl públic</b>	<b>32.513m<sup>2</sup></b>	<b>27%</b>
	<b>Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)</b>		
3c.8a	Cases aïllades en parcel·la gran	39.525	33%
3c.8b	Cases aïllades en parcel·la gran	28.467	24%
6a.8	Fileres de cases	17.768	15%
	<b>Sòl privat</b>	<b>85.760m<sup>2</sup></b>	<b>73%</b>
<b>Edificabilitat</b>	Edificabilitat neta 3c.8a	<b>0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	
	Edificabilitat neta 3c.8b	<b>0,30 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	
	Edificabilitat neta 6a.8	<b>1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	
	Residencial (màxim)	42.118	100%
<b>Habitatges</b>	Les reserves d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública correspondran a aquelles ja previstes pel planejament anterior al present POUM atès que no és prevista la disposició de sostre residencial de nova implantació en l'àmbit de referència.		
	Sostre màxim habitatge de renda lliure		
	<b>Densitat màxima</b>	13 hab/ha	(segons sup min. parcel·la)

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
-------------------------------	---

**5. Determinacions**

L'ús principal del sector és residencial unifamiliar i plurifamiliar. Són usos compatibles el comercial i les oficines.  
Els usos compatibles són els de les corresponents zones.  
Per tot allò no especificat s'aplicaran les condicions de la corresponent zona.

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
---------------------------	---

<b>PAU 09</b>	<b>Les Roses 2</b>	<b>Sòl urbà consolidat</b>
---------------	--------------------	----------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	El PAU Les Roses 2 correspon a un àmbit segregat del PP Montmar-Cinc Roses (UA 11 i UA 12).	
<b>Superfície</b>	<b>38.037 m<sup>2</sup></b>	<b>3,8 Ha</b>

**2. Objectius:**

L'objectiu d'aquest PAU és completar les cessions i les obres d'urbanització.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús**

<b>Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones</b>			
El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.			
<b>Reserves sòl públic (Sistemes)</b>			
V	Sistema viari	6.905m <sup>2</sup>	18%
Lu-Lp-La-l24	Sistema d'espais lliures	4.548m <sup>2</sup>	12%
	<b>Sòl públic</b>	<b>11.453m<sup>2</sup></b>	<b>30%</b>
<b>Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)</b>			
3a.9	Cases aïllades en parcel·la petita	26.584	69,89%
	<b>Sòl privat</b>	<b>26.584m<sup>2</sup></b>	<b>70%</b>
<b>Edificabilitat</b>	Edificabilitat neta	<b>0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	
	Residencial (màxim)	100%	
<b>Habitatges</b>	Les reserves d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública correspondran a aquelles ja previstes pel planejament anterior al present POUM atès que no és prevista la disposició de sostre residencial de nova implantació en l'àmbit de referència.		
	Sostre màxim habitatge de renda lliure	<b>100%</b>	
	<b>Densitat màxima</b>	17 hab/ha	(segons sup min. parcel·la)

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
-------------------------------	---

**5. Determinacions**

Els usos principals i compatibles són els de les corresponents zones.  
Per tot allò no especificat s'aplicaran les condicions de la corresponent zona.

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
---------------------------	---

<b>PAU 12</b>	<b>Les Carolines sud 3</b>	<b>Sòl urbà consolidat</b>
---------------	----------------------------	----------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	Aquest sector correspon a una de les tres parts de la UA 15 del mateix nom, que recull el PP aprovat a l'any 77, amb divisió en dues unitats l'any 98. La delimitació d'aquest PAU correspon a una part de l'àmbit desenvolupada via llicència.	
<b>Superfície</b>	<b>3.021 m<sup>2</sup></b>	<b>0,3 Ha</b>

**2. Objectius:**

Completar la urbanització i les cessions.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

**Reserves sòl públic (Sistemes)**

V	Sistema viari	594m <sup>2</sup>	20%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	821m <sup>2</sup>	27%
	<b>Sòl públic</b>	<b>1.415m<sup>2</sup></b>	<b>47%</b>

**Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)**

3a.12	Cases aïllades en parcel·la petita	1.606	53,16%
	<b>Sòl privat</b>	<b>1.606m<sup>2</sup></b>	<b>53%</b>

**Edificabilitat**

Edificabilitat neta	<b>0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
Residencial (màxim)	100%

**Habitatges**

Les reserves d'habitatge sotmes a algun règim de protecció pública correspondran a aquelles ja previstes pel planejament anterior al present POUM atès que no és prevista la disposició de sostre residencial de nova implantació en l'àmbit de referència.

Sostre màxim habitatge de renda lliure	<b>100%</b>
<b>Densitat màxima</b>	10 hab/ha

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
-------------------------------	---

**5. Determinacions**

Es considera vinculant la vialitat indicada a la fitxa.  
Els usos admesos són els de les corresponents zones  
El desenvolupament del sector ha de garantir la contribució del sector en el 3% del cost corresponent a la urbanització de l'ellaç entre la NII i la via d'accés.

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
<b>Obres d'urbanització</b>	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures. El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte
<b>Etapas execució</b>	Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM



**Art. 252 Regulació dels Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat (SUNC)**

<b>PAU15</b>	<b>Presentació</b>	<b>Sòl urbà no consolidat</b>
--------------	--------------------	-------------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	El polígon ocupa l'àmbit del col.legi de la Presentació fins al front de Rial de Bareu Corresponent a MPGO aprovada. Data aprovació definitiva 20/11/2006
<b>Superfície</b>	<b>46.355 m<sup>2</sup></b> <b>4,6 Ha</b>

**2. Objectius:**

La millora d'accessos i espais en torn a l'escola Presentació  
La continuïtat del carener com a espai lliure públic.  
L'accessibilitat a aquest espai, viària i peatonal a través de la finca del col.legi Presentació  
L'obertura de peatonals que relacionin el casc amb el carener del Pla dels Frares.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

<b>Reserves sòl públic (Sistemes)</b>		
V	Sistema viari	11%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	22%
<b>Sòl públic</b>		<b>33%</b>

<b>Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)</b>		
4b.3	Bloc aïllat de nova ordenació	5,33%
Ep	Equipament privat	61,42%
<b>Sòl privat</b>		<b>67%</b>

<b>Edificabilitat</b>	Coef. edif. bruta	<b>0,44 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
	Residencial (màxim)	16%
	Equipament privat	84%

**Habitatges**  
Les reserves d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública correspondran a aquelles ja previstes pel planejament anterior al present POUM atès que no és prevista la disposició de sostre residencial de nova implantació en l'àmbit de referència.

Sostre màxim habitatge de **100%** (mòdul aprox de 100m<sup>2</sup>/hab)  
renda lliure  
**Densitat màxima** 7 hab/ha

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
-------------------------------	---

**5. Determinacions**

Seràn de cessió els sòls destinats a sistemes.  
El POUM reordena l'aprofitament del PG del 84  
La fitxa de característiques i determinacions indica les condicions d'aprofitament i les obligacions derivades del procés d'urbanització.  
En tot allò que no s'especifiqui en la corresponent fitxa s'aplicaran les condicions generals i zonals definides en aquestes Normes.  
El desenvolupament serà a través de projectes de reparcel·lació i urbanització.

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
<b>Obres d'urbanització</b>	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures.  El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
<b>Etapas execució</b>	Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM

<b>PAU21</b>	<b>La Raureta</b>	<b>Sòl urbà no consolidat</b>
--------------	-------------------	-------------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	El PAU La Raureta compren el mateix àmbit que el subsector 1 del sector P-9, Sa Clavella Sapi.	
	Correspon a MPG La Raureta aprovada. Publicació 08/09/2009	
<b>Superfície</b>	<b>33.050 m<sup>2</sup></b>	<b>3,3 Ha</b>

**2. Objectius:**

Deixar sense efecte el PP que desenvolupa el subsector 1 del NP-9 Sa Clavella Sapi aprovat el 12/02/2003 i el 18/02/2004  
Garantir la reparcel·lació de l'àmbit amb l'increment de densitat.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

**Reserves sòl públic (Sistemes)**

V	Sistema viari	16%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	10%
E	Sistema d'equipaments	21%
	<b>Sòl públic</b>	<b>48%</b>

**Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)**

4a.21	Bloc aïllat en parcel·la	44,00%
6a.21	Fileres de cases	8,15%
	<b>Sòl privat</b>	<b>52%</b>

**Edificabilitat**

Coef. edif. Bruta	<b>0,23 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
Residencial (màxim)	100%

**Habitatges**

Les reserves d'habitatge sotmes a algun règim de protecció pública correspondran a aquelles ja previstes pel planejament anterior al present POUM atès que no és prevista la disposició de sostre residencial de nova implantació en l'àmbit de referència. Reserva mínima, del sòl corresponent al 30% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública. (20 %Habitatge protecció oficial general/especial, 10% Habitatge concertat)

Sostre mínim habitatge de protecció pública	<b>26%</b> (mòdul aprox. de 70m <sup>2</sup> /hab )
Sostre màxim habitatge de renda lliure	<b>74%</b> (mòdul aprox. de 120m <sup>2</sup> /hab )
<b>Densitat màxima</b>	24 hab/ha
Densitat habitatges de protecció pública	9 hab/ha
Densitat habitatges de renda lliure	15 hab/ha

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
<b>Cessions d'aprofitament</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del <b>10%</b> d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM.

**5. Determinacions**

Seràn de cessió els sòls destinats a sistemes.  
L'ús principal és residencial, són usos compatibles el comercial, terciari, d'equipaments i serveis.  
Cessió a l'ajuntament del nou sòl d'equipament i la masia existent que hi ha en aquest sòl.  
El desenvolupament del sector ha de garantir l'adaptació a les condicions derivades del risc d'inundació.  
En tot allò que no s'especifiqui en la corresponent fitxa s'aplicaran les condicions generals i zonals definides en aquestes Normes.  
L'ordenació i alçades dels blocs es determinen en el gràfic adjunt  
El desenvolupament serà a través de projectes de reparcel·lació i urbanització.  
La lletra P indica la localització d'habitatge de protecció pública

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
<b>Obres d'urbanització</b>	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures.  El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
<b>Etapas execució</b>	Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM



<b>PAU32</b>	<b>Jaume Balmes</b>	<b>Sòl urbà no consolidat</b>
--------------	---------------------	-------------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	Polígon situat entre el carrer de Jaume Balmes i el rial de Bareu	
<b>Superfície</b>	<b>25.775 m<sup>2</sup></b>	<b>2,6 Ha</b>

**2. Objectius:**

La consolidació d'un sector residencial unifamiliar agrupat.  
L'obertura de peatonals que relacionin el casc amb el carener del Pla dels Frares.  
La consolidació residencial del front del rial de Bareu amb construcció d'habitatge dotacional públic.  
Consolidar el carener com a espai lliure públic, facilitant l'accés.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

**Reserves sòl públic (Sistemes)**

V	Sistema viari	15%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	35%
H	Sistema hidrologic	0,3%
<b>Sòl públic</b>		<b>50%</b>

**Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)**

6b	Cases agrupades	35,90%
4b3	Bloc aïllat de nova ordenació	13,67%
<b>Sòl privat</b>		<b>50%</b>

**Edificabilitat**

Coef. edif. Bruta	<b>0,32 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
Residencial (màxim)	80%
Altres usos (mínim)	20%

**Habitatges**

Reserva , mínima, del sòl corresponent al 40% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública. (20 %Habitatge protecció oficial general/especial, 10% Habitatge concertat, 10% Habitatge concertat de reserva)

Sostre mínim habitatge de protecció pública	<b>40%</b> (mòdul de 70m <sup>2</sup> /hab)
Sostre màxim habitatge de renda lliure	<b>60%</b> (mòdul de 120m <sup>2</sup> /hab)
<b>Densitat màxima</b>	28 hab/ha
Densitat habitatges de protecció pública	15 hab/ha
Densitat habitatges de renda lliure	13 hab/ha

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
<b>Cessions d'aprofitament</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del <b>10%</b> d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2005 i d'acord amb aquest POUM.

**5. Determinacions**

Seran de cessió els sòls destinats a sistemes.

L'ús principal és residencial, són usos compatibles el comercial, terciari, d'equipaments i serveis.

L'ordenació haurà de preveure la creació d'un sòcol comercial a la zona 4b3 i l'aplicació a la zona 6b de les condicions especials d'edificació per conjunts aterrats descrites en aquestes normes.

En tot allò que no s'especifiqui en la corresponent fitxa s'aplicaran les condicions generals i zonals definides en aquestes Normes.

El desenvolupament serà a través de projectes de reparcel.lació i urbanització

El desenvolupament del sector concretarà la ubicació de la zona 4b3P, per a la implantació de HPO dins l'àmbit.

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel.lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 133 i següents del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
<b>Obres d'urbanització</b>	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures.  El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
<b>Etales execució</b>	Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM

<b>PAU33</b>	<b>Can Rosell</b>	Sòl urbà no consolidat
--------------	-------------------	------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	El polígon ocupa l'àmbit a ponent del PAU les Roses, a llevant del municipi.	
<b>Superfície</b>	<b>8.298 m<sup>2</sup></b>	<b>0,8 Ha</b>

**2. Objectius:**

Completar el polígon Les Roses i l'obtenció de l'espai lliure que complementarà el de Les Roses.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús**

<b>Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones</b>		
El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.		
<b>Reserves sòl públic (Sistemes)</b>		
V	Sistema viari	10%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	45%
	<b>Sòl públic</b>	<b>55%</b>
<b>Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)</b>		
6b	Cases agrupades	52%
	<b>Sòl privat</b>	<b>41%</b>
<b>Edificabilitat</b>	Coef. edif. Bruta Residencial (màxim)	<b>0,61 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b> 100%
<b>Habitatges</b>	Reserva , mínima, del sòl corresponent al 40% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública. (20 %Habitatge protecció oficial general/especial, 10% Habitatge concertat, 10% Habitatge concertat de reserva)	
	Sostre mínim habitatge de protecció pública	<b>40%</b> (mòdul de 70m <sup>2</sup> /hab)
	Sostre màxim habitatge de renda lliure	<b>60%</b> (mòdul de 80m <sup>2</sup> /hab)
	<b>Densitat màxima</b>	81 hab/ha
	Densitat habitatges de protecció pública	35 hab/ha
	Densitat habitatges de renda lliure	46 hab/ha

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
<b>Cessions d'aprofitament</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del <b>10%</b> d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2005 i d'acord amb aquest POUM.

**5. Determinacions**

Seràn de cessió els sòls destinats a sistemes.  
En tot allò que no s'especifiqui en la corresponent fitxa s'aplicaran les condicions generals i zonals definides en aquestes Normes.  
El desenvolupament serà a través de projectes de reparcel·lació i urbanització  
El desenvolupament del sector concretarà la ubicació de la zona 4b2P, per a la implantació de HPO dins l'àmbit.

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 133 i següents del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
<b>Obres d'urbanització</b>	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures.  El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
<b>Etales execució</b>	Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM

<b>PAU34</b>	<b>Stella Maris</b>	<b>Sòl urbà no consolidat</b>
--------------	---------------------	-------------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	Polígon situat entre en una parcel·la amb front al carrer de Pompeu Fabra, junt al parc del Paisos Catalans.	
<b>Superfície</b>	<b>5.385 m<sup>2</sup></b>	<b>0,5 Ha</b>

**2. Objectius:**

La consolidació d'un sector residencial  
L'obtenció d'espais lliures locals, la previsió d'aparcaments públics i privats en un punt estratègic del poble  
L'obtenció d'una antiga edificació per la seva conversió en equipament

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

**Reserves sòl públic (Sistemes)**

V	Sistema viari	7%	
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	33%	
E	Sistema d'equipaments	16%	sostre 797,14m <sup>2</sup>
<b>Sòl públic</b>		<b>56%</b>	

**Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)**

4a	Bloc aïllat en parcel·la	31%
Ep	Equipament privat	13%

**Sòl privat 44%****Edificabilitat**

Coef. edif. bruta	<b>0,64 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
Residencial (màxim)	87%
Equipament privat	13%

**Habitatges**

Reserva , mínima, del sòl corresponent al 40% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública. (20 %Habitatge protecció oficial general/especial, 10% Habitatge concertat, 10% Habitatge concertat de reserva)  
Sostre mínim habitatge de protecció pública 40% (mòdul de 70m<sup>2</sup>/hab)  
Sostre màxim habitatge de renda lliure 60% (mòdul aprox. de 80m<sup>2</sup>/hab)

<b>Densitat màxima</b>	99 hab/ha
Densitat habitatges de protecció pública	32 hab/ha
Densitat habitatges de renda lliure	67 hab/ha

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
<b>Cessions d'aprofitament</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del <b>10%</b> d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2005 i d'acord amb aquest POUM.

**5. Determinacions**

Seràn de cessió els sòls destinats a sistemes: equipament públic, espais lliures i vialitat  
L'ús principal és residencial, són usos compatibles el comercial, terciari, d'equipaments i serveis.  
Les alçades màximes de la zona residencial s'indiquen al gràfic adjunt.  
En tot allò que no s'especifiqui en la corresponent fitxa s'aplicaran les condicions generals i zonals definides en aquestes Normes.  
El desenvolupament serà a través de projectes de reparcel·lació i urbanització  
El desenvolupament del sector concretarà la ubicació de la zona 4aP, per a la implantació de HPO dins l'àmbit.

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 133 i següents del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
<b>Obres d'urbanització</b>	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures.  El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
<b>Etapas execució</b>	Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM

<b>PAU37</b>	<b>Escola d'avicultura</b>	<b>Sòl urbà no consolidat</b>
--------------	----------------------------	-------------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	El PAU Escola d'Avicultura comprèn les illes entorn d'aquesta escola, a banda i banda del carrer del mateix nom.	
<b>Superfície</b>	<b>4.483 m<sup>2</sup></b>	<b>0,4 Ha</b>

**2. Objectius:**

L'objectiu d'aquest PAU és la millora de les connexions viàries, amb la previsió d'obertura de dos nous carrers que connectaran amb els del PP Paraiso, facilitant l'accés a l'escola i la relació amb el sector Paraiso en desenvolupament.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

**Reserves sòl públic (Sistemes)**

V	Sistema viari	26%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	6%
E	Sistema d'equipaments	13%
	<b>Sòl públic</b>	<b>45%</b>

**Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)**

4b3	Bloc aïllat de nova ordenació	54,87%
	<b>Sòl privat</b>	<b>55%</b>

**Edificabilitat**

Coef. edif. Bruta	<b>0,93 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
Residencial (màxim)	100%

**Habitatges**

Reserva, mínima, del sòl corresponent al 40% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública. (20 %Habitatge protecció oficial general/especial, 10% Habitatge concertat, 10% Habitatge concertat de reserva)

Sostre mínim habitatge de protecció pública	<b>40%</b> (mòdul de 70m <sup>2</sup> /hab)
Sostre màxim habitatge de renda lliure	<b>60%</b> (mòdul de 110m <sup>2</sup> /hab)

<b>Densitat màxima</b>	104 hab/ha
Densitat habitatges de protecció pública	53 hab/ha
Densitat habitatges de renda lliure	51 hab/ha

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
<b>Cessions d'aprofitament</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del <b>10%</b> d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2005 i d'acord amb aquest POUM.

**5. Determinacions**

Seràn de cessió els sòls destinats a sistemes.  
Com a càrrega externa es fixa l'obtenció i urbanització del vial de connexió amb el Carrer Pla dels Frares ubicat dins el límit del PAU21 Paraiso.  
No es podrà donar llicència de primera ocupació dins l'àmbit fins que no s'executin les càrregues externes lligades al sector.  
El desenvolupament serà a través de projectes de reparcel·lació i urbanització.  
El desenvolupament del sector concretarà la ubicació de la zona 4b3P, per a la implantació de HPO dins l'àmbit.

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 133 i següents del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
<b>Obres d'urbanització</b>	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures.  El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
<b>Etales execució</b>	Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM

<b>PAU39</b>	<b>Les Carolines sud 2</b>	<b>Sòl urbà no consolidat</b>
--------------	----------------------------	-------------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	Aquest sector correspon a una de les tres parts de la UA 15 del mateix nom, que recull el PP aprovat a l'any 77, amb divisió en dues unitats l'any 98.	
<b>Superfície</b>	<b>23.800 m<sup>2</sup></b>	<b>2,4 Ha</b>

**2. Objectius:**

La consolidació d'un sector residencial unifamiliar.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

**Reserves sòl públic (Sistemes)**

V	Sistema viari	5%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	30%
	<b>Sòl públic</b>	<b>35%</b>

**Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)**

3c	Cases aïllades en parcel·la gran	55,42%
3d	Conservació	4,33%
	<b>Sòl privat</b>	<b>65%</b>

**Edificabilitat**

Coef. edif. Bruta	<b>0,24 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
Residencial (màxim)	100%

**Habitatges**

Reserva , mínima, del sòl corresponent al 40% de l'increment de sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública. (20 %Habitatge protecció oficial general/especial, 10% Habitatge concertat, 10% Habitatge concertat de reserva)

La reserva es preveu dins l'àmbit amb la possibilitat de trasllat a fora

Sostre mínim habitatge de 40% increment sostre (mòdul de 70m<sup>2</sup>/hab)

protecció pública

Sostre màxim habitatge de renda resta (mòdul de 150m<sup>2</sup>/hab)

lliure

**Densitat màxima** 15 hab/ha

Densitat habitatges de protecció pública 10 hab/ha

Densitat habitatges de renda lliure 5 hab/ha

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
<b>Cessions d'aprofitament</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del <b>10%</b> d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2005 i d'acord amb aquest POUM. Aquesta cessió s'aplicarà sobre l'increment de sostre que atorga el POUM respecte el sostre existent és a dir, sobre 4.218m <sup>2</sup> st.

**5. Determinacions**

Es considera vinculant la vialitat indicada a la fitxa.

El desenvolupament del sector ha de garantir la contribució del sector en el 29% del cost corresponent a la urbanització de l'ellaç entre la NII i la via d'accés.

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compenació bàsica, previst als articles 133 i següents del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
<b>Obres d'urbanització</b>	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures.  El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
<b>Etapas execució</b>	Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM



## **Títol VI. Regulació del sòl urbanitzable**

### **Capítol 1. Disposicions generals**

#### **Art. 253 Definició**

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbanitzable aquells terrenys que es consideren necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, dins del marc d'un desenvolupament sostenible del municipi. El dimensionat del sòl urbanitzable és proporcional al creixement previst, i ha de permetre el desplaçament de programes de sòl i d'habitatge.

#### **Art. 254 Categories de sòl urbanitzable**

D'acord amb la legislació urbanística vigent (article 33 TRLU) el sòl urbanitzable s'inclou en una de les categories següents:

1. Sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sòls que el Pla considera necessaris en una primera etapa de desenvolupament. En aquest cas el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal defineix els sectors que s'han de transformar mitjançant la definició, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic.
2. Sòl urbanitzable no delimitat, constituït per aquell sòl que podrà ser objecte de delimitació per un Programa d'actuació urbanística municipal, o de transformació mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic de delimitació.

#### **Art. 255 Transformació de sòl urbanitzable**

1. Per la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic. El sector esdevindrà sòl urbà en el moment en què siguin efectius tots els compromisos de cessió i urbanització definits pel planejament i s'hagi constituït el corresponent conveni de conservació.
2. En cas de sòl urbanitzable no delimitat, precisarà de la delimitació en un Programa d'actuació urbanística municipal o mitjançant un Pla parcial urbanístic de delimitació i s'ajustarà a les condicions establertes per aquestes Normes i la legislació vigent (article 33.4 del TRLU).
3. En la documentació del planejament derivat definit en els anteriors apartats cal incloure un informe, a l'escala adient, dels riscos que es considerin de protecció civil; en particular hidrològics i d'incendis, amb delimitació clara de les zones d'afectació i la previsió de mesures de protecció.
4. En els casos de sòl amb possibles afectacions d'avingudes amb risc d'inundació, el planejament derivat ha de preveure les mesures adients per tal d'evitar edificacions a les zones afectades.

## Capítol 2. Regulació del sòl urbanitzable delimitat

### Secció primera. Disposicions generals per a tots els sectors de sòl urbanitzable delimitat.

#### Art. 256 Definició

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica com a sòl urbanitzable delimitat aquells terrenys que s'han considerat necessaris per una primera etapa de desenvolupament urbà, d'acord amb els criteris definits per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i les previsions de creixement.

#### Art. 257 Delimitació de sectors

1. Els sectors de sòl urbanitzable delimitat es determinen en el plànol de Classificació del sòl. Cada sector s'ordenarà mitjançant un únic Pla parcial urbanístic que podrà preveure la seva transformació a través de la delimitació d'un o més Polígons d'actuació urbanística.
2. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal inclou en la categoria de sòl urbanitzable delimitat els següents sectors:  
A llevant:
  - SUD 01. Rial Llarg Sud
  - SUD 02. Lourdes
  - SUD 03. Salinas- Bareu- Tronqueda -Canalies
  - SUD 04. Canalies I –P16
  - SUD 05. Can Puig
  - SUD 06. Paraiso
  - SUD 07. Valdegata Ponent
  - SUD 08. Can Titus
3. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal inclou en la categoria de sòl urbanitzable no delimitat els àmbits territorials de:
  - ND 10. Sepí
  - ND 12. Sa Calvella
  - ND 13. Mormo

#### Art. 258 Regulació

El sòl urbanitzable delimitat es regularà per les determinacions generals que s'estableixen en aquestes Normes urbanístiques, per les ordenances municipals i per les normes pròpies dels Plans parcials urbanístics que desenvolupin cada sector.

#### Art. 259 Ordenació sectorial

Els Plans parcials urbanístics que desenvolupin els sectors delimitats respectaran les condicions i paràmetres urbanístics expressament definits en el present Pla pel que fa a l'aprofitament urbanístic; a la quantia de les cessions de sòl; a la posició, grandària i forma dels sòls destinats a sistemes expressament grafiats per aquest Pla en els plànols d'Ordenació; als usos del sòl i a les tipologies edificatòries. Així mateix, es desenvolupen les indicacions relatives a l'ordenació física interna del sector, mantenint el



traçat de la vialitat general definida pel present Pla. L'ordenació física es desenvoluparà atenent a les indicacions contingudes a la Memòria i al conjunt de la documentació escrita d'aquest Pla.

#### **Art. 260 Determinacions en sòl urbanitzable delimitat**

Aquest Pla defineix per a cada sector de sòl urbanitzable delimitat, amb caràcter de determinacions bàsiques els següents elements:

- a) L'àmbit del sector a desenvolupar mitjançant la redacció i aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic.
- b) Els estàndards urbanístics reguladors de les reserves de sòl destinats a sistemes generals i locals, que tindran la consideració de mínims.
- c) L'aprofitament urbanístic i l'índex d'edificabilitat bruta màxima del sector.
- d) Les cessions de sòl i les càrregues d'urbanització.
- e) L'ús global i els usos complementaris, d'acord amb el sostre edificable assignat a cada ús.
- f) Els sistemes generals adscrits i els sistemes locals d'ubicació obligatòria.
- g) Això no obstant les alineacions previstes pel sistema viari bàsic es podran variar justificadament a través del Pla parcial (o la seva modificació) sense disminuir la seva dimensió ni alterar el nivell de connectivitat de la xarxa prevista.

#### **Art. 261 Estàndards urbanístics**

1. Seran de cessió obligatòria i gratuïta en cadascun dels sectors els sòls destinats a sistemes generals i locals. Els sistemes locals se cediran urbanitzats. Els sistemes generals se cediran urbanitzats quan així es determini en la normativa pròpia del sector o en la fitxa de característiques annexa a la normativa
2. Les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals establertes per aquest Pla són les que s'indiquen a les corresponents fitxes, que en cap cas seran inferiors a les que resulten de l'aplicació dels estàndards establerts per l'article 65.3 del TRLU:
  - 2.1. En els sectors d'ús residencial:
    - a) Aparcaments públics: 4% de la superfície total del sector.
    - b) Espais lliures públics: 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície del sector.
    - c) Equipaments de titularitat pública: 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable, amb un mínim del 5% de la superfície del sector, a més dels sòls necessaris per a serveis tècnics.
    - d) Zones esportives públiques: 4% de la superfície total del sector.
  - 2.2. En els sectors d'ús no residencial:
    - e) Aparcaments públics: 4% de la superfície total del sector.
    - f) Zones verdes i espais lliures públics: un mínim del 10% de la superfície del sector.
    - g) Equipaments de titularitat pública: un mínim del 5% de la superfície del sector, a més dels sòls necessaris per a serveis tècnics
    - h) Zones esportives públiques: 4% de la superfície total del sector.

3. El sòls reservats per a sistemes generals computaran a efectes del compliment de les reserves de sòl resultants de l'aplicació dels estàndards per a sistemes locals.
4. Les zones verdes se cediran urbanitzades en la seva totalitat, excepte quan s'indiqui el contrari en la corresponent fitxa de característiques.
5. Les edificacions d'equipaments o de serveis s'ajustaran al programa funcional definit en el Pla parcial o es determinaran mitjançant un Pla especial. L'edificabilitat corresponent als sòls qualificats com a sistemes de titularitat pública no constitueix part de l'aprofitament del sector.

#### **Art. 262 Aprofitament urbanístic**

1. L'aprofitament urbanístic de cada sector és el resultat de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos assignats a cada sector, inclosa la densitat de l'ús residencial, si és el cas, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.
2. Les fitxes de característiques corresponents a cada Pla parcial indiquen les superfícies de sòl assignades als diferents usos i tipologies. Els Plans parcials podran ajustar aquestes superfícies sense modificar l'aprofitament urbanístic total definit per a cada sector.
3. El Pla parcial urbanístic que desenvolupi cada sector distribuirà l'aprofitament urbanístic entre les diverses zones del sector.

#### **Art. 263 Drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat**

1. Segons la legislació vigent, els propietaris de sòl estan obligats a destinar-lo a l'ús previst per a l'ordenació urbanística, havent complert les càrregues que aquesta imposa.
2. D'acord amb la legislació vigent (articles 40, 44 i 45 del TRLU) els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector referit a llurs finques.
3. La transformació d'aquest aprofitament urbanístic comporta el compliment dels següents deures:
  - a) Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic.
  - b) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal reserva per a sistemes locals corresponents al sector.
  - c) Cedir i executar, si així es determina en el corresponent sector, els sistemes urbanístics generals que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal inclou en el sector.
  - d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici dels drets que determina l'article 44,1,d del TRLU en relació a les despeses d'instal·lació de xarxes amb càrrec a les empreses subministradores.
  - e) Edificar els solars en els terminis establerts en els Plans parcials urbanístics o en els Programes d'actuació urbanística municipal.
  - f) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació.
  - g) Cedir a l'Ajuntament, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

(l'emplaçament d'aquest sòl s'haurà de concretar en el procés de reparcel·lació, o bé, si aquesta és innecessària, per acord entre l'administració i els propietaris afectats). La cessió de sòl pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector en el supòsit que la promoció urbanística hagi de donar lloc a un únic establiment industrial, comercial o hotel·ler, o també en el supòsit que es tracti de millorar la política d'habitatge, casos en els quals aquest equivalent s'haurà de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

- h) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística, i també les obres per a l'ampliació o reforç d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la pròpia actuació, d'acord amb les previsions del planejament general.
- 4. En els sectors amb ús residencial o mixt es reservarà, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública.
- 5. Amb independència del punt anterior, es reservarà un 10% de l'aprofitament en sostre residencial per la construcció d'habitatge concertat.
- 6. Amb independència dels anteriors, es reservarà un 10% de l'aprofitament en sostre residencial per a la construcció d'habitatge concertat previst per la legislació vigent en matèria d'habitatge.

#### **Art. 264 Plans parcials urbanístics**

- 1. El sòl urbanitzable delimitat es desenvoluparà mitjançant la redacció, tramitació i aprovació definitiva de Plans parcials urbanístics.
- 2. Els Plans parcials urbanístics que desenvolupin aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ajustaran a les condicions que s'especifiquen per a cadascun d'ells en les presents Normes urbanístiques, i en les determinacions i continguts dels articles 65 i 66 del TRLU.
- 3. Les previsions mínimes d'espais lliures i equipament previstes en l'article 66,3 i 66,4, per a sòl d'ús residencial o industrial i comercial respectivament, seran d'aplicació sempre que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal no determini superfícies majors.
- 4. Els Plans parcials urbanístics justificaran l'aplicació de les condicions d'adaptació a la topografia, d'acord amb aquestes Normes urbanístiques, i l'adaptació paisatgística de l'ordenació resultant.

## **Secció segona, Determinacions específiques per sectors**

### **Art. 265 Àmbit, objectius i determinacions específiques pels sectors de sòl urbanitzable delimitat**

1. Els següents apartats contenen les regulacions específiques per a cada sector de sòl urbanitzable delimitat, on es fixen les condicions per la redacció del Pla parcial urbanístic.
2. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina els elements vinculants, els estàndards mínims de cessió, els usos globals i complementaris, l'edificabilitat i la densitat màxima, l'aprofitament urbanístic i el sistema d'execució.



<b>SUD01</b>	<b>Rial Llarg Sud</b>	Sòl urbanitzable delimitat
--------------	-----------------------	----------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	El sector Rial Llarg, ocupa una franja paral·lela al rial Llarg antigament delimitada pel PG del 84 com a P4 i P5		
<b>Superfície</b>	<b>72.075 m<sup>2</sup></b>	<b>7,2 Ha</b>	

**2. Objectius:**

Dotar de continuïtat urbana, omplint el buit general entre els sectors que el limiten.

La urbanització del rial, d'acord amb els criteris definits en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

Dotar de continuïtat als espais lliures

Dotar de continuïtat a les infraestructures viàries de l'oest, en particular, l'ordenació de l'accés a la urbanització El Cònsol.

Previsió d'habitatge de promoció pública i en règim de protecció en un sector proper a àrees de desenvolupament econòmic.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

**Reserves sòl públic (Sistemes)**

V	Sistema viari	15%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	29%
E	Sistema d'equipaments	5%
H	Sistema hidrològic	4%
	<b>Sòl públic mínim</b>	<b>53%</b>

**Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)**

**Sòl privat màxim** **47%**

**Edificabilitat**

Coef. edif. bruta	<b>0,30 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	
Edificabilitat		
Residencial (màxima)	85%	
Altres usos ( mínima)	15%	

**Habitatges**

Reserva , mínima, del sòl corresponent al 40% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública. (20 %Habitatge protecció oficial general/especial, 10% Habitatge concertat, 10% Habitatge concertat de reserva)

El Pla Parcial preveurà la localització concreta dels terrenys on s'hagin de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb les modalitats establertes legalment i conforme el POUM d'Arenys de Mar, establint els terminis per a iniciar i finalitzar aquests habitatges i conforme el que determina l'article 64 del Decret Legislatiu 1/2005.

Sostre mínim habitatge de protecció pública **40%** (mòdul de 70m<sup>2</sup>/hab)

Sostre màxim habitatge de renda lliure **60%** (mòdul de 120m<sup>2</sup>/hab)

<b>Densitat màxima</b>	28 hab/ha
Densitat habitatges de protecció pública	15 hab/ha
Densitat habitatges de renda lliure	13 hab/ha

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
<b>Cessions d'aprofitament</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del <b>10%</b> d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM.

**5. Determinacions**

L'ús principal del sector serà residencial, en modalitat unifamiliar i plurifamiliar, s'admeten com a usos compatibles el comercial, d'oficines, equipaments.

La delimitació del sector inclourà obligacions derivades de la construcció de la xarxa de camins municipals. El sector es farà carrec de l'acondicionament del camí d'accés a la Torre dels Encantats i del camí del Cònsol i haurà d'executar un aparcament tou a una de les terrasses més properes al camí d'accés a la Torre.

Es considera vinculant la disposició d'espais lliures a careners i entorns de rials

Es consideren vinculants la disposició de les vies que s'inclouen en el sistema general i apareixen al plànol d'estructura general.

S'indica la posició prioritària dels equipaments.

El desenvolupament del sector ha de garantir l'execució al seu càrrec de la connexió amb la variant B-511, i solucionar la connexió de la urbanització Canyadell amb el Rial Llarg.

El desenvolupament del sector ha de garantir l'adaptació a les condicions derivades del risc d'inundació.

El desenvolupament del sector ha de garantir l'adaptació a les condicions derivades del risc d'incendis als límits forestals establertes per la llei 5/2003

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
<b>Obres d'urbanització</b>	<p>El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures.</p> <p>El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.</p>
<b>Etales execució</b>	Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM





<b>SUD02</b>	<b>Lourdes</b>	<b>Sòl urbanitzable delimitat</b>
--------------	----------------	-----------------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	El sector Lourdes, modifica la delimitació i determinacions del PP Sector P8 del PG del 84	
<b>Superfície</b>	<b>65.815 m<sup>2</sup></b>	<b>6,6 Ha</b>

**2. Objectius:**

Previsió de sòl residencial  
Creació de viari que permeti la continuïtat entre la riera i els sectors de ponent, al nord del casc urbà.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

**Reserves sòl públic (Sistemes)**

V	Sistema viari	10%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	32%
E	Sistema d'equipaments	8%
H	Sistema hidrològic	2%
<b>Sòl públic mínim</b>		<b>52%</b>

**Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)**

**Sòl privat màxim 48%**

<b>Edificabilitat</b>	Coef. edif. bruta	<b>0,30 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
	Edificabilitat Residencial (màxim)	100%

<b>Habitatges</b>	Reserva , mínima, del sòl corresponent al 40% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública. (20 %Habitatge protecció oficial general/especial, 10% Habitatge concertat, 10% Habitatge concertat de reserva)	
	El Pla Parcial preveurà la localització concreta dels terrenys on s'hagin de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb les modalitats establertes legalment i conforme el POUM d'Arenys de Mar, establint els terminis per a iniciar i finalitzar aquests habitatges i conforme el que determina l'article 64 del Decret Legislatiu 1/2005.	
	Sostre mínim habitatge de protecció pública	<b>40%</b> (mòdul de 70m <sup>2</sup> /hab)
	Sostre màxim habitatge de renda lliure	<b>60%</b> (mòdul de 150m <sup>2</sup> /hab)
	<b>Densitat màxima</b>	29 hab/ha
	Densitat habitatges de protecció pública	17 hab/ha
	Densitat habitatges de renda lliure	12 hab/ha

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
<b>Cessions d'aprofitament</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del <b>10%</b> d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM.

**5. Determinacions**

Seràn de cessió els sòls destinats a sistemes.  
L'ús principal del sector és residencial, en les modalitats unifamiliars aïllades i agrupades i plurifamiliar, es consideren usos compatibles el comercial oficines i equipaments.  
En tot allò que no s'especifiqui en la corresponent fitxa s'aplicaran les condicions generals i zonals definides en aquestes Normes.  
Les condicions vinculants per la redacció del corresponent pla parcial es determina en el gràfic adjunt.  
El desenvolupament del sector ha de garantir l'adaptació a les condicions derivades del risc d'inundació.  
El desenvolupament serà a través de la redacció d'un pla parcial urbanístic i els corresponents projectes de parcel·lació i urbanització.

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
<b>Obres d'urbanització</b>	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures. El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
<b>Etapas execució</b>	Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM

<b>SUD03</b>	<b>Salines-Bareu-Tronqueda</b>	Sòl urbanitzable delimitat
--------------	--------------------------------	----------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	Constitueix l'extensió urbanitzable a llevant del casc.
<b>Superfície</b>	<b>211.958 m<sup>2</sup></b> <b>21,2 Ha</b>

**2. Objectius:**

Dotar de continuïtat urbana a llevant del casc  
 La prolongació de l'avinguda de Pau Costa, que ha de constituir un dels eixos viaris estructuradors del creixement a llevant del casc urbà.  
 Dotar de continuïtat a la ronda Nord, enllaçant la riera amb la prolongació de l'avinguda Pau Costa, a través de can Salines.  
 Dotar de continuïtat als espais lliures, segons els criteris de delimitació definits per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.  
 Reserva d'un ampli espai per equipaments amb accés des de la nova ronda Nord.

Reserva de sòl per a un nou parc urbà a llevant, en una posició pròxima als teixits consolidats.  
 Previsió d'usos comercials i terciaris, compatibles amb els residencials.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús**

<b>Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones</b>	
	El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.
	<b>Reserves sòl públic (Sistemes)</b>
E	Sistema d'equipaments                      8%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures                      30%
H	Sistema hidrològic                              2%
	<b>Sòl públic mínim                                  43%</b>
	<b>Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)</b>
	<b>Sòl privat màxim                                  57%</b>
<b>Edificabilitat</b>	Coef. edif. bruta <b>0,21 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
	Edificabilitat
	Residencial (màxima)                          90%
	Altres usos (mínima)                          10%
<b>Habitatges</b>	Reserva , mínima, del sòl corresponent al 40% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública. (20 %Habitatge protecció oficial general/especial, 10% Habitatge concertat, 10% Habitatge concertat de reserva)
	El Pla Parcial preveurà la localització concreta dels terrenys on s'hagin de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb les modalitats establertes legalment i conforme el POUM d'Arenys de Mar, establint els terminis per a iniciar i finalitzar aquests habitatges i conforme el que determina l'article 64 del Decret Legislatiu 1/2005.
	Sostre mínim habitatge de protecció pública                      16.200 m <sup>2</sup> st                      (mòdul de 70m <sup>2</sup> /hab)
	Sostre màxim habitatge de renda lliure                      24.300 m <sup>2</sup> st                      (mòdul de 120m <sup>2</sup> /hab)
	<b>Densitat màxima                                  21 hab/ha</b>
	Densitat habitatges de protecció pública                      11 hab/ha
	Densitat habitatges de renda lliure                      10 hab/ha

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
<b>Cessions d'aprofitament</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del <b>10%</b> d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM.

**5. Determinacions**

Seràn de cessió els sòls destinats a sistemes

La delimitació d'un únic sector respon a una voluntat d'ordenació unitària, i a major facilitat per la construcció de la nova ronda i els seus enllaços.  
 Els usos principals del sector són: residencial en les modalitats unifamiliar i plurifamiliar, comercial i terciari, són compatibles els usos hotelers i els d'equipaments.

El desenvolupament del sector ha de garantir les connexions que s'indiquen mitjançant viari no vinculant, en particular des de la riera a la part alta de Can Vilaplana, a través de Salines. (Tram en túnel)  
 El desenvolupament del sector ha de garantir la reserva, en un únic àmbit de 16.000m<sup>2</sup>, per un equipament.  
 El desenvolupament del sector ha de garantir l'adaptació a les condicions derivades del risc d'inundació.  
 El desenvolupament del sector ha de garantir la preservació de la Masia de Can Triter.

En tot allò que no s'especifiqui en la corresponent fitxa s'aplicaran les condicions generals i zonals definides en aquestes Normes.  
 El desenvolupament serà a través de la redacció d'un pla parcial urbanístic i els corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització  
 En el seu desenvolupament es podran delimitar polígons o establir fases d'execució.

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
<b>Obres d'urbanització</b>	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures.  El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
<b>Etapas execució</b>	L'execució del sector està previst mitjançant polígons d'actuació o fases d'execució, que s'executaran en el primer i segon sexenni, iniciat el desenvolupament a partir dels àmbits més propers al casc.



<b>SUD04</b>	<b>Canalies I-P16</b>	<b>Sòl urbanitzable delimitat</b>
--------------	-----------------------	-----------------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	Constitueix l'extensió urbanitzable a llevant del casc. Correspon a PP P-16 aprovat, pendent de publicació.		
<b>Superfície</b>	<b>96.291 m<sup>2</sup></b>	<b>9,6 Ha</b>	

**2. Objectius:**

Dotar de continuïtat urbana a llevant del casc  
La prolongació del Rial de les Canalies, que ha de constituir un dels eixos viaris estructuradors del creixement a llevant del casc urbà.  
Dotar de continuïtat als espais lliures, i preservar els elements de valor natural, garrofers de Canalies, reconeguts dins l'àmbit, al límit amb el sòl no urbanitzable.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

**Reserves sòl públic (Sistemes)**

V	Sistema viari	19%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	48%
E	Sistema d'equipaments	7%
H	Sistema hidrologic	1%
	<b>Sòl públic mínim</b>	<b>76%</b>

**Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)**

**Sòl privat màxim 22%**

**Edificabilitat**

Coef. edif. bruta	<b>0,15 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
Edificabilitat	
Residencial (màxima)	82%
Altres usos ( mínima)	18%

**Habitatges**

Reserva , mínima, del sòl corresponent al 40% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública. (20 %Habitatge protecció oficial general/especial, 10% Habitatge concertat, 10% Habitatge concertat de reserva)

El Pla Parcial preveurà la localització concreta dels terrenys on s'hagin de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb les modalitats establertes legalment i conforme el POUM d'Arenys de Mar, establint els terminis per a iniciar i finalitzar aquests habitatges i conforme el que determina l'article 64 del Decret Legislatiu 1/2005.

Sostre mínim habitatge de protecció pública 40% (mòdul de 70m<sup>2</sup>/hab)

Sostre màxim habitatge de renda lliure 60% (mòdul de 150m<sup>2</sup>/hab)

<b>Densitat màxima</b>	12 hab/ha
Densitat habitatges de protecció pública	7 hab/ha
Densitat habitatges de renda lliure	5 hab/ha

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
<b>Cessions d'aprofitament</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del <b>10%</b> d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM.

**5. Determinacions**

Seràn de cessió els sòls destinats a sistemes.

Els usos principals del sector són: residencial en les modalitats unifamiliar i plurifamiliar, comercial i terciari, són compatibles els usos hotelers i els d'equipaments.

Les condicions vinculants per la redacció del corresponent pla parcial es determina en el gràfic adjunt.

El desenvolupament del sector ha de garantir l'adaptació a les condicions derivades del risc d'inundació.

El desenvolupament del sector ha de garantir l'adaptació a les condicions derivades del risc d'incendis als límits forestals establertes per la llei 5/2003

El desenvolupament serà a través de la redacció d'un pla parcial urbanístic i els corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
<b>Obres d'urbanització</b>	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures.

El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

**Etales execució**

Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM



<b>SUD05</b>	<b>Can Puig</b>	<b>Sòl urbanitzable delimitat</b>
--------------	-----------------	-----------------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	Correspon al subsector 2 de Valdegata Draper	
<b>Superfície</b>	<b>24.084 m<sup>2</sup></b>	<b>2,4 Ha</b>

**2. Objectius:**

La reparcel.lació, les cessions i urbanització del subsector.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

**Reserves sòl públic (Sistemes)**

V	Sistema viari	25%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	10%
E	Sistema d'equipaments	5%
H	Sistema hidrològic	5%
<b>Sòl públic mínim</b>		<b>45%</b>

**Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)**

5a	Naus aïllades	11.729	49%
<b>Sòl privat màxim</b>		<b>13.252m<sup>2</sup></b>	<b>55%</b>

**Edificabilitat**

Coef. edif. Bruta	<b>0,55 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
Edificabilitat	
Industrial i terciari(màxim)	100%

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
<b>Cessions d'aprofitament</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del <b>10%</b> d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM.

**5. Determinacions**

L'ús principal del sector és l'industrial, s'admet el terciari, comercial, hotelier, restauració, recreatiu (discoteques i sales de festes)i d'equipaments.  
Per tot allò no especificat s'aplicaran les condicions generals de la corresponent zona.

El desenvolupament serà a través de projectes de reparcel.lació i urbanització.

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel.lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
<b>Obres d'urbanització</b>	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures.  El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
<b>Etapec execució</b>	Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM



<b>SUD06</b>	<b>Paraiso</b>	<b>Sòl urbanitzable delimitat</b>
--------------	----------------	-----------------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	El PAU Paraiso se situa a llevant del casc, ocupa la franja entre el casc i urbanització Montimar Correspon a PP Bareu-Paraiso aprovat. Publicació 24/08/2005	
<b>Superfície</b>	<b>105.229 m<sup>2</sup></b>	<b>10,5 Ha</b>

**2. Objectius:**

Dotar de continuïtat urbana a llevant del casc  
La prolongació de l'avinguda de Pau Costa, que ha de constituir un dels eixos viaris estructuradors del creixement a llevant del casc urbà  
Dotar de continuïtat als espais lliures, segons els criteris de delimitació definits per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal  
Previsió de cessions amb destí d'equipaments escolars.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús**

<b>Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones</b>		
El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.		
<b>Reserves sòl públic (Sistemes)</b>		
V	Sistema viari	20%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	27%
E	Sistema d'equipaments	12%
H	Sistema hidrològic	2%
<b>Sòl públic mínim</b>		<b>61%</b>
<b>Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)</b>		
3c	Cases aïllades en parcel·la gran	14,10%
4a.14	Bloc aïllat en parcel·la	19,87%
4b.3	Bloc aïllat de nova ordenació	2,41%
7.14	Solars d'ordenació singular	2,44%
<b>Sòl privat màxim</b>		<b>39%</b>
<b>Edificabilitat</b>	Coef. edif. Bruta	<b>0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
	Residencial (màxim)	100%
<b>Habitatges</b>	Les reserves d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública correspondran a aquelles ja previstes pel planejament anterior al present POUM atès que no és prevista la disposició de sostre residencial de nova implantació en l'àmbit de referència. Reserva , mínima, del sòl corresponent al 30% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública. (20 %Habitatge protecció oficial general/especial, 10% Habitatge concertat)	
	Sostre mínim habitatge de protecció pública	<b>30%</b> (mòdul de 70m <sup>2</sup> /hab)
	Sostre màxim habitatge de renda lliure	<b>70%</b> (mòdul aprox. de 100m <sup>2</sup> /hab)
	<b>Densitat màxima</b>	41 hab/ha
	Densitat habitatges de protecció pública	6 hab/ha
	Densitat habitatges de renda lliure	35 hab/ha

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
<b>Cessions d'aprofitament</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del <b>10%</b> d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM.

**5. Determinacions**

Seràn de cessió els sòls destinats a sistemes  
En tot allò que no s'especifiqui en la corresponent fitxa s'aplicaran les condicions generals i zonals definides en aquestes Normes.  
L'ordenació i les alçades dels blocs es determinen en el gràfic adjunt.  
La lletra P indica la localització d'habitatge de protecció pública

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
<b>Obres d'urbanització</b>	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures. El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
<b>Etales execució</b>	Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM

SUD07	<b>Valdegata Ponent</b>	Sòl urbanitzable delimitat
-------	-------------------------	----------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	El PAU Valdegata Ponent se situa al límit amb la nova variant de la B-511, ocupant la franja entre els sectors Vall de Gata Draper i La Victòria.	
<b>Superfície</b>	Correspon a PP Valdegata-Ponent aprovat. Publicació 07/03/2003	<b>9,7 Ha</b>

**2. Objectius:**

Completar l'àrea industrial d'Arenys de Mar, aportant elements de continuïtat entre els teixits urbans residencials a l'est del sector (urbanització la Victòria)

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

**Reserves sòl públic (Sistemes)**

V	Sistema viari	20%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	16%
E	Sistema d'equipaments	5%
H	Sistema hidrològic	1%
	<b>Sòl públic mínim</b>	<b>42%</b>

**Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)**

5b.22	Naus susceptibles de compartimentació	58,32%
	<b>Sòl privat màxim</b>	<b>58%</b>

<b>Edificabilitat</b>	Coef. edif. Bruta	<b>0,55 m²st/m²s</b>
	Industrial i terciari(màxim)	100%

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
<b>Cessions d'aprofitament</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del <b>10%</b> d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM.

**5. Determinacions**

Seràn de cessió els sòls destinats a sistemes.  
Els usos admesos, a més de l'industrial són: d'equipaments i serveis, terciari, hotel·ler, restauració i recreatiu.  
En tot allò que no s'especifiqui en la corresponent fitxa s'aplicaran les condicions generals i zonals definides en aquestes Normes  
L'ordenació corresponent al pla parcial es determina en el gràfic adjunt.  
El desenvolupament serà a través de projectes de reparcel·lació i urbanització.

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
<b>Obres d'urbanització</b>	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures. El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
<b>Etapes execució</b>	Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM

<b>SUD08</b>	<b>Can Titus</b>	<b>Sòl urbanitzable delimitat</b>
--------------	------------------	-----------------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	El PAU Can Titus ordena part del front de costa i de la carretera N II situat a l'accés al poble.		
<b>Superfície</b>	<b>18.530 m<sup>2</sup></b>	<b>1,9 Ha</b>	

**2. Objectius:**

Els objectius d'aquest PAU són l'ordenació d'un àmbit representatiu i parcialment consolidat, la cessió i urbanització dels sistemes, així com la construcció dels accessos a la platja.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

**Reserves sòl públic (Sistemes)**

Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	29%
E	Sistema equipaments	5%
H	Sistema hidrològic	7%
	<b>Sòl públic mínim</b>	<b>41%</b>

**Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)**

7.38	Solars d'ordenació singular	10.720	58%
	<b>Sòl privat màxim</b>		<b>58%</b>

**Edificabilitat**

Coef. edif. Bruta	<b>0,29 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
Comercial, terciari, hotelier, turístic	100%

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
<b>Cessions d'aprofitament</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del <b>10%</b> d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM.

**5. Determinacions**

Seràn de cessió els sòls destinats a sistemes.  
L'ús és exclusivament comercial, terciari, hotelier i de restauració.  
Caldrà garantir un mínim del 50% d'ús hotelier i de restauració.  
El desenvolupament del Pau ha de garantir la construcció de l'accés a la platja.  
El desenvolupament serà a través de projectes de reparcel·lació i urbanització.

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
<b>Obres d'urbanització</b>	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures.  El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. El sector es farà càrrec de la modificació de la canonada que creua la N-II, modificant el diàmetre de 1,2m a 2m. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització. El desenvolupament del sector haurà de garantir el compliment de les condicions establertes per L'Agència Catalana de l'Aigua en llurs competències sectorials.
<b>Etapas execució</b>	Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM



### **Capítol 3. Regulació del sòl urbanitzable no delimitat**

#### **Secció primera. Disposicions generals per a tots els sectors de sòl urbanitzable no delimitat.**

##### **Art. 266 Objectius i definició**

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal reserva, amb la categoria de sòl urbanitzable no delimitat, l'àmbit territorial que, sense considerar-lo necessari pel creixement del municipi a curt termini, es pot fer necessari en el període de vigència d'aquest Pla per algun dels següents motius:

- a) Dinàmica de creixement de la població superior a la prevista en les estimacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- b) Dinàmica de desenvolupament de les activitats no residencials superior a la prevista en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- c) Aparició de factors de desenvolupament o demandes puntuals no previstes en aquest Pla.
- d) Necessitat de contemplar una major extensió pel desenvolupament de les infraestructures.
- e) Com a sòl de reserva en tots els supòsits de revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

##### **Art. 267 Àmbit, delimitació i transformació urbanística del sòl urbanitzable no delimitat**

1. L'àmbit classificat com a sòl urbanitzable no delimitat inclou sòl situat a llevant i ponent del casc urbà, en continuïtat amb sòl urbanitzable, pel desenvolupament d'usos residencials, comercials i terciaris. .  
La transformació urbanística del sòl urbanitzable no delimitat precisarà de:
2. La redacció, tramitació i aprovació definitiva d'un Programa d'actuació urbanística municipal que delimiti els corresponents sectors, d'acord amb les determinacions de la legislació vigent (articles 58 i 60 del TRLU).
3. La redacció, tramitació i aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic de delimitació, sempre que justifiqui la coherència amb els paràmetres urbanístics determinats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i la legislació vigent (articles 33 i 58.d) i e) del TRLU).
4. L'Ajuntament, en l'aprovació del Programa d'actuació urbanística municipal o en la redacció dels Plans parcials urbanístics de delimitació especificarà la vinculació del camins rurals (indicats al plànol de Classificació del sòl) als corresponents sectors que es delimitin.

##### **Art. 268 Condicions de transformació del sòl urbanitzable no delimitat**

1. La delimitació de nous sectors es justificarà mitjançant la necessitat de nou sòl d'ús residencial, industrial, comercial, terciari o turístic d'acord amb les següents condicions:
  - a) Un mínim del 70% del sòl urbanitzable delimitat, destinat a un ús prioritari concret, per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal comptarà amb Pla parcial urbanístic aprovat definitivament.

- b) Un mínim del 50% del sòl urbanitzable delimitat, destinat a un ús prioritari concret, per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estarà urbanitzat.
2. En la delimitació d'aquest sector es justificarà la coherència amb els criteris de desenvolupament definits en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i la continuïtat dels sistemes urbans i territorials, es determinaran:
- a) Les cessions mínimes de cada sector per a viari, espais lliures i equipaments, que no seran inferiors al 50% del sòl brut.
  - b) Els sistemes generals adscrits a cada sector, seguint els criteris de continuïtat de sistemes definits pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en particular la reserva de careners i rials com a espais lliures.
  - c) Els usos principals i compatibles, d'acord amb els criteris de localització i proporcions establertes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Les proporcions d'usos comercials i terciaris serà com a mínim el 10% del sostre edificat dels corresponents sectors.
  - d) Les edificabilitats màximes de cada sector, s'indiquen específicament segons àmbit i ús prioritari.

**Secció segona, Determinacions específiques per àmbits de Sòl urbanitzable no delimitat.**

**Art. 269 Àmbit, objectius i determinacions específiques pels sectors de sòl urbanitzable no delimitat**

Els següents apartats contenen les regulacions específiques relatives als àmbits de sòl urbanitzable no delimitat.

El Programa d'actuació urbanística o els Plans parcials de delimitació delimitaran els sectors concretar-ne els aprofitaments així com els estàndards mínims de cessió, els usos principals o complementaris i el sistema d'execució.

El POUM determina únicament aquells elements d'infraestructura viària, disposició d'espais lliures i equipament o assigna usos prioritaris en els casos en què es considera important per l'estructura general del municipi i el model territorial que es proposa.

<b>ND10</b>	<b>Sepí</b>	Sòl urbanitzable no delimitat
-------------	-------------	-------------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	El sector Sepí se situa paral·lel al rial del mateix nom.	
<b>Superfície</b>	<b>43.836 m<sup>2</sup></b>	<b>4,4 Ha</b>

**2. Objectius:**

Previsió de sòl residencial  
La creació de viari que permeti la continuïtat entre aquest sector i el P25 del PG84  
Protegir el rial i alliberar-lo de circulacions rodades.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús**

<b>Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones</b>			
Les cessions per a sistemes seran, com a mínim, les establertes a l'article 65 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2005, però es determinaran en el moment del desenvolupament del sector, en funció de les necessitats del municipi.			
<b>Reserves sòl públic (Sistemes)</b>			
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures		20%
E	Sistema d'equipaments		5%
H	Sistema hidrològic		8%
<b>Sòl públic mínim</b>			<b>50%</b>
<b>Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)</b>			
<b>Sòl privat màxim</b>			<b>50%</b>
<b>Edificabilitat</b>	Coef. edif. bruta	<b>0,35 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	
	Edificabilitat		
	Ús prioritari Residencial (màxima)		90%
	Altres usos (mínima)		10%
<b>Habitatges</b>	Reserva, mínima, del sòl corresponent al 40% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública. (20% Habitatge protecció oficial general/especial, 10% Habitatge concertat, 10% Habitatge concertat de reserva)		
El Pla Parcial preveurà la localització concreta dels terrenys on s'hagin de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb les modalitats establertes legalment i conforme el POUM d'Arenys de Mar, establint els terminis per a iniciar i finalitzar aquests habitatges i conforme el que determina l'article 64 del Decret Legislatiu 1/2010.			
	Sostre mínim habitatge de protecció pública		40% (mòdul de 70m <sup>2</sup> /hab)
	Sostre màxim habitatge de renda lliure		60% (mòdul de 120m <sup>2</sup> /hab)
	<b>Densitat màxima</b>	<b>34 hab/ha</b>	
	Densitat habitatges de protecció pública	<b>18 hab/ha</b>	
	Densitat habitatges de renda lliure	<b>16 hab/ha</b>	

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
<b>Cessions d'aprofitament</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del <b>10%</b> d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM.

**5. Determinacions**

Seràn de cessió els sòls destinats a sistemes.  
L'ús principal del sector és residencial, en les modalitats unifamiliars aïllades i agrupades i plurifamiliar, es consideren usos compatibles el comercial oficines i equipaments.  
  
En tot allò que no s'especifiqui en la corresponent fitxa s'aplicaran les condicions generals i zonals definides en aquestes Normes.  
Les condicions vinculants per la redacció del corresponent pla parcial es determina en el gràfic adjunt.  
El desenvolupament del sector ha de garantir l'adaptació a les condicions derivades del risc d'inundació.  
El desenvolupament serà a través de la redacció d'un pla parcial urbanístic i els corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització  
La redacció del planejament i posterior execució queda condicionada a la redacció d'un conveni que condicioni l'obtenció dels boscos careners veïns (C2 del Pla director urbanístic del sistema costaner) com a sòl públic, que es mantindrà com a bosc públic a sòl no urbanitzable.

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
<b>Obres d'urbanització</b>	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures.



El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.



<b>ND12</b>	<b>Sa Clavella</b>	Sòl urbanitzable no delimitat
-------------	--------------------	-------------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	El sector Sa Clavella ocupa l'àmbit situat entre els rials de Sa Clavella i Sepí, limita amb l'autopista i amb el sector Raureta.	
<b>Superfície</b>	<b>57.796 m<sup>2</sup></b>	<b>5,8 Ha</b>

**2. Objectius:**

	<p>Dotar de continuïtat urbana al creixement situat al Nord-oest del casc.</p> <p>La urbanització dels rials, d'acord amb els criteris definits en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.</p> <p>Dotar de continuïtat als espais lliures de carener i de rial.</p> <p>Dotar de continuïtat viària als creixements del casc.</p>	
--	--	--

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús**

<b>Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones</b>		
Les cessions per a sistemes seran, com a mínim, les establertes a l'article 65 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010, però es determinaran en el moment del desenvolupament del sector, en funció de les necessitats del municipi.		
<b>Reserves sòl públic (Sistemes)</b>		
	<b>Sòl públic mínim</b>	<b>50%</b>
<b>Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)</b>		
	<b>Sòl privat màxim</b>	<b>50%</b>
<b>Edificabilitat</b>	Coef. edif. bruta	<b>0,30 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
	Edificabilitat	
	Ús prioritari Residencial (màxim)	100%
<b>Habitatges</b>	Reserva, mínima, del sòl corresponent al 40% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública. (20 %Habitatge protecció oficial/especial, 10% Habitatge concertat, 10% Habitatge concertat de reserva)	
	El Pla Parcial preveurà la localització concreta dels terrenys on s'hagin de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb les modalitats establertes legalment i conforme el POUM d'Arenys de Mar, establint els terminis per a iniciar i finalitzar aquests habitatges i conforme el que determina l'article 64 del Decret Legislatiu 1/2005.	
	Sostre mínim habitatge de protecció pública	40% (mòdul de 70m <sup>2</sup> /hab)
	Sostre màxim habitatge de renda lliure	60% (mòdul de 150m <sup>2</sup> /hab)
	<b>Densitat màxima</b>	29 hab/ha
	Densitat habitatges de protecció pública	17 hab/ha
	Densitat habitatges de renda lliure	12 hab/ha

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
<b>Cessions d'aprofitament</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del <b>10%</b> d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM.

**5. Determinacions**

	<p>L'ús principal del sector serà residencial, en les modalitats unifamiliar agrupada i plurifamiliar. Es poden determinar com a usos compatibles el comercial i terciari.</p> <p>La delimitació del sector inclourà obligacions derivades de la construcció dels accessos i la preservació dels rials.</p> <p>Es considera vinculant la disposició d'espais lliures a careners i entorns de rials</p> <p>Es consideren vinculants la disposició de les vies que s'inclouen en el sistema general i apareixen al planol d'estructura general.</p> <p>El desenvolupament del sector ha de garantir l'adaptació a les condicions derivades del risc d'inundació.</p> <p>El desenvolupament del sector ha de garantir l'adaptació a les condicions derivades del risc d'incendis als límits forestals establertes per la llei 5/2003</p> <p>S'indica la posició prioritària dels equipaments.</p>
--	--

**6. Condicions de gestió i execució**

---

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
<b>Obres d'urbanització</b>	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte



<b>ND13</b>	<b>Mormo</b>	Sòl urbanitzable no delimitat
-------------	--------------	-------------------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	Conjuntament amb el sector Salines -Bareu- Tronqueda -Canalies forma part del creixement a llevant del casc	
<b>Superfície</b>	<b>45.391 m<sup>2</sup></b>	<b>4,5 Ha</b>

**2. Objectius:**

Dotar de continuïtat urbana a llevant del casc  
 Dotar de continuïtat a la ronda Nord, fins a la intersecció amb la prolongació de la Avinguda Catalunya i el seu enllaç amb els nous laterals de l'autopista.  
 Dotar de continuïtat als espais lliures, segons els criteris de delimitació definits per aquest Pla d'ordenació urbanística.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

Les cessions per a sistemes seran, com a mínim, les establertes a l'article 65 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010, però es determinaran en el moment del desenvolupament del sector, en funció de les necessitats del municipi.

**Reserves sòl públic (Sistemes)**

**Sòl públic mínim** 50%

**Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)**

**Sòl privat màxim** 50%

<b>Edificabilitat</b>	Coef. edif. bruta	<b>0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
	Edificabilitat	
	Ús prioritari Comercial, terciari	100%

**4. Cessions**

<b>Cessions de sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
<b>Cessions d'aprofitament</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del <b>10%</b> d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM.

**5. Determinacions**

Es considera vinculant la vialitat indicada a la fitxa.  
 L'ús principal del sector serà, comercial i terciari. Com a complementari s'admeten els usos hotelers i d'equipaments i activitats industrials inòcues.  
 La delimitació del sector inclourà obligacions derivades de la construcció de la ronda nord i els seus accessos al lateral de l'autopista  
 Es considera vinculant la disposició d'espais lliures a careners i entorns de rials, en continuïtat amb els espais de Salines - Bareu -Tonqueda - Canalies.  
 Es consideren vinculants la disposició de les vies que s'inclouen en el sistema general i apareixen al plànol d'estructura general.

**6. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
<b>Obres d'urbanització</b>	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures. El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.



## **TÍTOL VII. Regulació del sòl no urbanitzable**

### **Capítol 1. Disposicions generals**

#### **Secció primera. Delimitació i definicions**

##### **Art. 270 Delimitació**

1. El sòl no urbanitzable comprèn aquelles àrees del territori municipal caracteritzades pel seu interès agrari, forestal, ecològic o paisatgístic, i aquells altres que s'han considerat inadequats pel desenvolupament urbà en base al concepte de desenvolupament urbanístic sostenible aplicat a aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, d'acord amb l'article 3 del TRLU.
2. La delimitació dels àmbits inclosos en les diverses categories de sòl no urbanitzable es realitza en el plànol d'Ordenació del sòl no urbanitzable.
3. L'ús global del sòl no urbanitzable serà el rural.

##### **Art. 271 Règim jurídic**

Les àrees definides per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal com a sòl no urbanitzable estan sotmeses a les determinacions de la legislació urbanística vigent (article 47 i següents del TRLU).

##### **Art. 272 Zones en sòl no urbanitzable**

En el sòl no urbanitzable es distingeixen les següents zones:

- a) **21.** de protecció agrícola
- b) **22.** de protecció forestal
- c) **22a.** de protecció forestal i paisatgística de carener
- d) **23.** d'interès paisatgístic
- e) **24.** de protecció de sistemes
- f) **26.** edificacions en sòl no urbanitzable

Aquestes zones es delimiten en el plànol d'Ordenació del sòl no urbanitzable.

##### **Art. 273 Tipus d'activitats admissibles en el sòl no urbanitzable**

1. Les diferents activitats es classifiquen en:
  - a) De lleure en la natura
  - b) Dotacionals
  - c) De serveis bàsics
  - d) Agrícoles i forestals
  - e) Turístiques (allotjament i restauració)
  - f) Residencials

##### **Art. 274 Intervencions de transformació territorial**

Són aquelles que modifiquen la forma del territori, transformant el sòl (divisió, relleu), construint accessos o disposant edificis i instal·lacions.



**Art. 275 Intervencions sobre la forma del sòl**

1. S'entén per estructura cadastral l'organització del territori en finques predials, com a resultat i reflex de determinades formes d'organització de l'espai per al seu aprofitament.
2. A efectes del règim d'autoritzacions es distingeixen les següents intervencions sobre l'estructura cadastral:
  - a) Rectificació de partions, que consisteix en l'ajust dels límits entre dues finques cadastrals contigües, sempre que no impliqui variacions de més del 5% respecte de cada una de les superfícies originals.
  - b) Segregació i agregació simultània entre dues finques, que suposa també una rectificació de partions, encara que en aquest cas la superfície de la peça segregada/agregada no serà major del 50% de la superfície de la finca de la que se segrega, ni del 100% de la superfície de la finca a la que s'agrega. De no complir-se tals condicions, aquest acte es considerarà com a realització successiva de dos actes diferenciats (el de segregació i el d'agregació) i, consegüentment, requerirà de dues autoritzacions administratives diferents i independents.
  - c) Agrupació de finques, que consisteix en unir dues o més finques cadastrals en una única finca.
  - d) Segregació o divisió de finques, que consisteix en dividir una finca cadastral en dues o més finques.
3. S'entén per modificacions del relleu aquelles intervencions que suposen alterar les condicions orogràfiques d'un territori. Dins d'aquestes es distingeixen les següents intervencions:
  - a) Roturació, que comprèn les intervencions de manipulació de la coberta fèrtil dels terrenys (incloent les aportacions de terra vegetal) per a preparar-los pel conreu agrícola.
  - b) Explanació, que comprèn les intervencions destinades a convertir un terreny en pendent en altre sensiblement pla, sense entrar en les categories pròpies de l'abancament.
  - c) Abancament, que consisteix en aterassar un terreny en pendent amb plànols sensiblement horitzontals aptes pel desenvolupament d'activitats, mitjançant extraccions i replens i murs de contenció que els estabilitzin.
  - d) Extracció, que comprèn intervencions d'aprofitament dels recursos minerals i que normalment impliquen en llur retirada importants transformacions de l'orografia dels terrenys.
  - e) Rehabilitació orogràfica, que comprèn intervencions que, amb moviments de terres i construcció d'elements suport, tenen per objecte disminuir l'impacte paisatgístic i refer en la mesura del possible l'orografia original de terrenys afectats per alguna intervenció.

**Art. 276 Intervencions de construcció d'accessos**

1. S'entén per construcció d'accessos l'execució material del conjunt d'elements a través dels quals es produeix la circulació i en base als que s'estructura en gran mesura l'ús de la resta del territori, al que ofereixen accés.

2. La classificació a efectes del règim normatiu d'autorització de les possibles intervencions en la xarxa d'accessos atén a la naturalesa de l'actuació (conservació, millora, ampliació i nova planta) i a la tipologia de l'element (senders, pistes, camins, carreteres i carrers urbans).
3. Atenent a la seva naturalesa, ús i posició en relació a les activitats desenvolupades en sòl no urbanitzable es distingeixen tres categories de camins:
  - a) Xarxa principal. Formada per aquells que històricament o en l'actualitat donen suport a les activitats desenvolupades en sòl no urbanitzable i accés als diversos sectors del territori municipal. Aquests camins venen específicament recollits en el plànol d'Estructura general i orgànica del territori.
  - b) Camins d'accés. Són aquells que partint de carreteres o camins de la xarxa principal ens porten a construccions o paratges allunyats d'aquests.
  - c) Camins interns d'una explotació. Són aquells localitzats dins d'una finca i directament relacionats amb l'activitat de la mateixa.

#### **Art. 277 Construcció d'edificis i instal·lacions**

S'entén per construcció d'edificis i instal·lacions totes aquelles intervencions que es concretin en la col·locació sobre el territori de volums artificials, siguin de conduccions i nodes de servei (canonades i canals, dipòsits i depuradores, esteses elèctriques i antenes) o d'edificacions (incloent les que tenen destí agrícola, productiu, residencial, turístic...).

#### **Art. 278 Nucli de població**

1. Es considera nucli de població tota concentració isolada de població, amb usos urbans, que requereixi serveis urbanístics i assistencials, (article 28 del TRLU).
2. Són condicions objectives de caràcter general, que donen lloc a la formació d'un nucli de població: la parcel·lació urbanística; el canvi d'ús agrícola, forestal, ramader o extractiu a altres usos no admesos en el sòl no urbanitzable.

## **Secció segona. Disposicions generals en sòl no urbanitzable**

### **Art. 279 Disposicions relatives a l'estructura cadastral**

1. Es prohibeixen les parcel·lacions, segregacions o divisions de finques que impliquin fraccionament de les inscrites registralment en el moment de l'aprovació inicial d'aquest document sempre que puguin representar perill de formació de nuclis de població o d'urbanització de finques rústiques (art. 188 LUC).
2. No serà vàlida la divisió d'una finca rústica:
  - a) Quan doni lloc a parcel·les d'extensió inferior a la unitat mínima de conreu determinada pel Decret 169/1983 que fixa, per Arenys de Mar, la unitat mínima de conreu en 3 ha de secà i 1 ha de regadiu. S'exceptuen d'aquestes limitacions els casos en que es tracti d'una disposició a favor de propietaris de finques contigües, sempre que, com a conseqüència de la divisió o segregació, no resulti un major nombre de predis inferiors a la unitat mínima de conreu.
  - b) Quan la seva superfície sigui inferior al doble de la fixada com a mínima en cada categoria de sòl no urbanitzable segons aquestes Normes urbanístiques per a poder edificar un habitatge (amb les mateixes excepcions de l'apartat anterior).
  - c) Quan la divisió impliqui l'obertura d'un nou camí d'accés a més de quatre parcel·les edificables segons les normes de cada zona o es dugui a terme una parcel·lació urbanística.

### **Art. 280 Disposicions relatives a la modificació del relleu**

1. Aquelles intervencions que suposin alterar les condicions orogràfiques d'un territori requeriran llicència municipal (excepte l'habitual rompuda agrícola) i llur autorització vindrà condicionada a l'obtenció prèvia o simultània d'aquella referida a l'activitat (residencial, extractiva...) o de la intervenció (traçat d'infraestructures, edificació), que l'origina i en base a les quals es justifica i, per tant, d'acord al projecte d'obres o pla de tasques pertinents.
2. Les activitats extractives no s'admeten en cap zona d'especial interès (forestal, agrícola, paisatgístic).

### **Art. 281 Disposicions relatives a la construcció d'accessos**

1. Es conservaran els actuals camins rurals prohibint expressament als particulars l'obertura de nous camins, excepte aquells interns a l'explotació i relacionats amb l'activitat agropecuària o els expressament previstos en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
2. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal inclou en el sistema hidrològic la totalitat dels rials o desguassos naturals situats en sòl no urbanitzable, fins i tot aquells que en l'actualitat tenen usos circulatoris. En aquests casos s'ha previst un camí paral·lel al vial, que ha de garantir la circulació i l'accés al rial.
3. A fi d'adaptar els camins existents o previstos en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal a les noves necessitats de circulació de vehicles i de la maquinària agrícola s'admeten les obres de millora del traçat i pavimentació sempre que es respectin o reposin la vegetació i murs existents en les seves vores i el tractament de la pavimentació es realitzi

amb materials permeables de textura i color no discordants amb el seu caràcter original.

4. Com a norma general, s'estableix un ample màxim de 6 metres per als camins agrícoles, que no podran implicar desforestació o modificació del règim d'escorriments que comporti erosió del sòl.
5. Els projectes de nous camins públics no contemplats en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal requeriran la declaració d'utilitat pública i d'una memòria justificativa del traçat escollit davant altres alternatives, que s'acompanyarà d'una avaluació de l'impacte ambiental i se sotmetrà a un mes d'informació pública, essent preceptiu l'informe de la Generalitat de Catalunya.
6. L'atorgament de llicència per a l'obertura de qualsevol camí que afecti a terrenys forestals requerirà l'autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatge, excepte si el vial s'inclou en un Pla tècnic de gestió i millora forestal ja aprovat pel departament, o si l'obertura del vial és promoguda i aprovada pel propi departament, d'acord amb el que estableix l'article 12 del Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació d'accés motoritzat al medi rural.
7. No es permetrà cap tipus d'obertura que pugui donar lloc a operacions de parcel·lació o pugui suposar el perill de formació d'un nucli de població.

#### **Art. 282 Disposicions relatives a la construcció d'edificis**

1. En el sòl no urbanitzable no es podrà dur a terme la construcció d'edificis que donin lloc a la constitució d'un nucli de població.
2. Són condicions objectives que donen lloc a la formació d'un nucli de població la ubicació d'habitatges en terrenys amb una superfície inferior a tres hectàrees (3 ha) en secà i una hectàrea (1 ha) en regadiu; o que no posseeixin un front mínim de 100 metres a un camí o via d'accés públic; o la ubicació de qualsevol edifici a una distància inferior a 10 metres dels límits de la seva propietat.
3. Tota nova edificació haurà de justificar el compliment de les condicions d'aïllament, havent de distar de qualsevol nucli de població un mínim de 500 metres, no dependre, ni servir a altres edificacions, no compartir cap element propi amb altra edificació de diferent propietat, no compartir amb altra edificació més de dues infraestructures bàsiques, de les recollides en la Llei 6/1998, de 13 de abril.
4. Només s'admeten com a noves construccions, respectant en qualsevol cas les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable les pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica i les destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació.
5. S'admet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i allotjaments rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques i que hagin estat incloses en el catàleg annex d'aquesta normativa, d'acord amb les condicions establertes en la corresponent zona.
6. Les cases prefabricades es consideraran a tots els efectes una edificació, a la que seran d'aplicació les condicions d'habitabilitat establertes amb caràcter general per les edificacions residencials en aquest POUM i les limitacions concretes establertes en sòl no urbanitzable.

**Art. 283 Altres disposicions**

1. Els projectes de captació d'aigua potable implicaran una avaluació de l'impacte ambiental, en particular respecte de la hidrologia de la pròpia zona on se situï la captació i sobre els efectes d'obres i runa en el mediambient. Les canalitzacions hauran d'emascarar-se en el paisatge i seran preferentment enterrades. Per a la concessió administrativa serà preceptiu un informe de l'òrgan competent de la Generalitat de Catalunya.
2. En el conjunt del sòl no urbanitzable es prohibeix la col·locació de qualsevol tipus d'anunci publicitari, excepte aquells rètols d'indicació de carreteres o localitats. Els existents hauran d'ésser retirats pels anunciants en el termini màxim d'un any, a comptar des de la data d'aprovació definitiva de les presents Normes urbanístiques.
3. Els abocaments s'admetran únicament en els llocs que l'Ajuntament assenyali per a tal fi.
4. En totes les àrees no construïdes dins de l'àmbit de rieres i rials: franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn 10 anys, només es podran dur a terme tasques de manteniment de la vegetació destinades a afavorir-ne un creixement equilibrat i alhora, mantenir-ne una capacitat hidràulica mínima. Aquest àmbit apareix delimitat com a Sistema hidràulic en els plànols d'Estructura i ordenació del sòl no urbanitzable.
5. A la zona del sistema hídric, corresponent al període de retorn de 100 anys no s'admet cap nova edificació o construcció, ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda, d'acord amb el que determina l'article 6.3 del RPLU.
6. Les instal·lacions de càmping, rulots o similars es limiten exclusivament a aquelles existents reconegudes pel POUM que s'ordenaran mitjançant la redacció d'un Pla especial.

**Art. 284 Actuacions específiques d'interès públic**

1. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.
2. Les actuacions específiques d'interès públic seguiran el procediment establert en la legislació vigent (article 48 del TRLU).
3. S'entendran d'interès públic les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural i d'esbarjo o de lleure a realitzar a l'aire lliure i amb les mínimes i imprescindibles obres i instal·lacions adequades a l'ús del qual es tracti. Igualment gaudeixen d'interès públic els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, així com les instal·lacions de telecomunicacions, obres d'infraestructura hidràulica general, d'abastament, de subministrament i sanejament d'aigües, de tractament de residus, de producció d'energia, a partir de fonts renovables, i d'altres instal·lacions ambientals d'interès públic.
4. L'autorització de les actuacions específiques d'interès a què es refereix l'apartat anterior haurà de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals, per l'existència de riscos

naturals o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.

5. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable, en els supòsits especificats en els articles següents, estan subjectes, amb caràcter previ a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment que s'hi estableix. La resta de supòsits admesos resten únicament subjectes, des d'un punt de vista urbanístic, a llicència municipal.
6. Els usos permesos, així com les condicions d'edificació i parcel·lació seran les corresponents al tipus de sòl no urbanitzable en què s'ubiqui l'activitat.
7. Excepcionalment i segons el tipus d'activitat declarada d'interès públic, i sempre mitjançant la tramitació d'un Pla especial, es podran regular les condicions d'edificació i fer excepció del compliment de la parcel·la mínima. En tot cas, la superfície ocupada màxima, en conjunt, tant per l'edificació com per les instal·lacions de qualsevol tipus, inclòs l'aparcament, no serà mai major del 10% de la parcel·la.

### Secció tercera. Disposicions particulars de cada zona

#### Art. 285 Zones en sòl no urbanitzable

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix les següents zones i subzones en sòl no urbanitzable:

- a) **21.** de protecció agrícola
- b) **22.** de protecció forestal
- c) **22a.** de protecció forestal i paisatgística de carener
- d) **23.** d'interès paisatgístic
- e) **24.** de protecció de sistemes
- f) **26.** edificacions en sòl no urbanitzable

#### Art. 286 Sòl no urbanitzable d'interès agrícola (21)

1. S'inclouen dins d'aquesta categoria un conjunt d'àmbits que reuneixen les condicions més favorables per l'adequat desenvolupament d'aquesta activitat.
2. El principal objectiu en aquesta zona és la defensa de les àrees agrícoles a través de la preservació dels sòls de major capacitat agrològica i de major extensió territorial, protegint alhora un dels recursos paisatgístics que han estat tradicionalment associats al territori del Maresme i, específicament, d'Arenys de Mar.

#### Art. 287 Règim general d'activitats en el sòl no urbanitzable d'interès agrícola

1. Les activitats admissibles en aquesta zona són les agrícoles i les de lleure lligat a la natura, sempre que es pugui compatibilitzar el seu desenvolupament amb les activitats productives tradicionals i amb la seva integració en el paisatge.
2. Es consideren igualment admissibles:
  - a) les activitats relacionades amb l'explotació dels recursos vius, incloses les ramaderes i forestals, amb excepció de la tala d'arbres per a la transformació d'ús del sòl;
  - b) les activitats recreatives temporals que mantenen les zones on es desenvolupen sense transformar respecte a l'entorn natural, entre d'altres les exhibicions d'animals, de plantes o conreus agrícoles, les àrees recreatives, o les instal·lacions per a pràctiques esportives a l'aire lliure, sense requeriments urbanitzadors ni d'edificació;
  - c) els usos residencials lligats directament a l'explotació dels recursos primaris, sempre que no donin lloc a la formació de nuclis de població;
  - d) les activitats turístiques rurals a partir exclusivament de la restauració de construccions existents i d'acord amb el Decret 214/1995, de 27 de juny, pel qual es regula la modalitat d'allotjament turístic anomenada residència - casa de pagès.
3. Es consideren activitats prohibides tota la resta, i en particular:
  - a) les residencials, excepte la dels habitatges vinculats a una explotació agrícola o les residències en edificis inclosos en zona 26;

- b) les turístiques i dotacionals que impliquin nova planta (instal·lacions esportives, parcs d'atraccions, campaments de turisme, construccions hoteleres); excepte les específicament previstes en aquest Pla;
- c) les productives amb qualsevol tipologia d'edificació o construcció industrial.

**Art. 288 Règim general d'intervencions de transformació territorial en el sòl no urbanitzable d'interès agrícola**

1. S'admeten les intervencions de iudoració, abancament, explanació i rehabilitació orogràfica en les àrees de conreu.
2. Es prohibeixen les intervencions d'extracció d'àrids i sorres, i tot tipus instal·lacions i infraestructures vinculades al desenvolupament d'aquest tipus d'activitats.
3. Es prohibeixen les intervencions de construcció d'accessos, les seves instal·lacions annexes, temporals o no, i la construcció instal·lacions al servei de la carretera o d'entreteniment de l'obra pública, excepte les infraestructures territorials que ineludiblement hagin de localitzar-se en aquestes unitats.
4. Els tipus de construccions i instal·lacions admissibles són les destinades a les explotacions agrícoles que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca (cases rurals, granges, masos, corts), així com aquelles construccions auxiliars destinades a conservar o transformar els productes de la mateixa explotació.
5. S'entén que una edificació està al servei d'una explotació agrícola quan s'ubiqui en l'àmbit de l'explotació, respongui al tipus de conreu que en l'explotació es desenvolupa, o serveixi per aprofitar productes o subproductes obtinguts de l'explotació principal.
6. Es consideren construccions auxiliars de l'ús agrícola aquelles instal·lacions destinades a guardar bestiar, eines, màquines i productes agrícoles (petits magatzems, casetes d'eines, sitges, basses de rec, dipòsits, tallers), sempre que es justifiqui convenientment la seva necessitat.
7. Els hivernacles es consideraran instal·lacions provisionals, vinculades al tipus de conreu al qual s'associen.

**Art. 289 Condicions d'edificació**

1. Per construir noves edificacions vinculades a l'explotació agrícoles s'hauran de justificar les següents condicions:
  - a) La superfície mínima de la parcel·la serà de 3 hectàrees i la longitud mínima del seu front a un camí principal de 100 metres, llevat del cas de les parcel·les ja edificades a l'entrada en vigor d'aquesta normativa, que no hauran de complir aquesta exigència.
  - b) En cada parcel·la es podran construir fins 250 m<sup>2</sup> de superfície destinada a usos residencials i fins a 750 m<sup>2</sup> destinats a construccions auxiliars, sense superar en conjunt el 5% de la superfície de la parcel·la.
  - c) Tota nova construcció tindrà caràcter aïllat, no permetent-se paràmetres tancats que poguessin ésser susceptibles de convertir-se en mitgeres.



- d) Cap construcció ocuparà en planta una superfície de més de 150 m<sup>2</sup> i s'haurà de separar de qualsevol altra una distància superior a la seva alçada.
  - e) Tota construcció haurà de separar-se un mínim de 10 metres de qualsevol partió i 15 metres de tota via pública, sense perjudici de majors distàncies assenyalades pels organismes titulars de la via. En tots els casos s'haurà de sol·licitar de l'Oficina Tècnica Municipal el replanteig de l'eix de la via.
  - f) Les construccions no superaran en cap punt del terreny els 7 metres d'alçada, equivalents a dues plantes, a menys que per motius tècnics o funcionals l'Ajuntament admeti puntualment una major alçada.
  - g) La forma exterior de l'edificació, els materials constructius, acabats i colors hauran d'adaptar-se als tradicionals de la zona en que aquesta s'ubiqui. S'han d'utilitzar materials, textures i composicions volumètriques pròpies del medi rural.
  - h) En cap cas s'admet la disposició d'edificis en carenes o turons, ni en terrenys amb un pendent superior al 50%.
  - i) En les parcel·les ja edificades tota nova construcció s'haurà de disposar a una distància màxima de 25 metres de la masia o casa rural.
  - j) Totes les construccions que allotgin activitats ramaderes hauran de guardar una distància mínima de 500 metres a qualsevol altra granja, habitatge, o al límit del sòl urbà.
2. Les condicions aplicables a les instal·lacions provisionals (hivernacles) són les següents:
- a) Els hivernacles s'entendran com a instal·lacions provisionals destinades a la protecció dels conreus intensius.
  - b) L'ocupació màxima per aquest tipus d'instal·lació és del 60% de la superfície de la finca i no s'admeten instal·lacions contínues de més de 2.000 m<sup>2</sup> de superfície.
  - c) La instal·lació d'hivernacles precisa de llicència municipal, en la sol·licitud de la qual es farà constar les mesures de construcció, desmantellament i d'eliminació de materials (plàstics...) un cop les instal·lacions deixin d'ésser útils. L'ajuntament podrà exigir una garantia per aquesta finalitat.
  - d) Per la construcció dels hivernacles s'aplicaran les limitacions relatives a la separació de partions i de via pública (a) alçada màxima (f) i posició en relació als carneres (h) indicats en l'apartat 1 d'aquest article.

#### **Art. 290 Sòl no urbanitzable d'interès forestal (22)**

S'inclouen dins d'aquesta categoria els àmbits boscosos que per llur interès natural, ecològic i paisatgístic han d'ésser exclosos dels processos d'urbanització o edificació i quedar subjectes a intervencions de conservació i millora. Els objectius primordials d'aquesta categoria de sòl són els de garantir la protecció i conservació de les àrees forestals i dels recursos naturals associats així com la preservació de la seva estructura física, i els valors paisatgístics associats.

**Art. 291 Règim general d'activitats en el sòl no urbanitzable d'interès forestal**

1. Es consideren activitats admissibles en el sòl no urbanitzable d'interès forestal les de lleure lligat a la natura i aquelles altres compatibles amb les mateixes i amb els objectius de protecció anunciats, sempre que es garanteixi que poden ser tolerades pel medi natural sense un deteriorament apreciable dels seus valors.
2. Dins d'aquestes darreres es consideren activitats compatibles:
  - a) les relacionades amb l'explotació de recursos vius, excepte la tala d'arbres, quan no estigui dirigida estrictament al manteniment;
  - b) les turístiques recolzades en edificacions existents legalitzades;
  - c) les agrícoles, exclusivament en les àrees actualment preparades per aquest ús.
3. Es consideren activitats prohibides tota la resta.

**Art. 292 Règim general d'intervencions de transformació territorial en el sòl no urbanitzable d'interès forestal**

1. Es prohibeixen les obres de ioduració, explanació o abancament, i en especial, les d'extracció d'àrids i sorres, i tot tipus d'instal·lacions i infraestructures. S'admeten, en canvi, les obres de rehabilitació orogràfica quan estiguin encaminades a la regeneració hídrica de la zona.
2. Es prohibeixen els moviments de terres que puguin comportar riscos d'acceleració artificial de l'erosió, especialment en aquells terrenys que, per llurs característiques de pendent o altres, resulten més vulnerables, com és el cas dels careners i les torrenteres.
3. Es prohibeixen les intervencions relatives a la construcció d'accessos, les seves instal·lacions annexes, temporals o no, i la construcció d'instal·lacions al servei de les carreteres o d'entreteniment de l'obra pública.
4. Es prohibeix la construcció d'edificis, excepte els centres pedagògics vinculats a les característiques del medi (centres d'interpretació) i previstos en el planejament.
5. S'admeten excepcionalment edificis i instal·lacions vinculats a les obres públiques, tals com obres de protecció hidrològica; tanques, xarxes d'infraestructura de caràcter general de tipus energètic, hidràulic (xarxa de rec), de sanejament o abastament d'aigües, quan es demostrï la ineludible necessitat de la seva localització en aquestes zones.
6. S'admet l'explotació forestal selectiva i controlada, sempre que no suposi la desforestació o augmenti el perill d'erosió del sòl.
7. Per tal de minorar el risc d'incendi, a les urbanitzacions que tenen continuïtat amb la zona 22 o 22a, forestal, tot i que no es tracta d'urbanitzacions amb discontinuïtat amb la trama urbana definides per l'article 2 del Decret 64/1995, es defineix una franja de protecció de 25 m a comptar des del perímetre exterior de la urbanització. Aquesta franja de protecció s'ha d'ajustar a la definició i son d'aplicació les mesures establertes, respectivament, a l'article 1 i 2 del Decret 64/1995.

**Art. 293 Subzones en el sòl no urbanitzable d'interès forestal**

En el sòl no urbanitzable d'interès forestal s'ha distingit com a subzona (22a) aquells àmbits que ocupen una posició de carener per la seva especial rellevància paisatgística.

L'ús d'aquestes àrees és el forestal i usos compatibles. S'admet el manteniment de les àrees conreades, o la reforestació amb espècies autòctones.

No s'admet cap tipus d'intervenció que suposi pèrdua dels valors paisatgístics objecte de protecció.

No s'admet cap tipus d'edificació.

**Art. 294 Sòl no urbanitzable de protecció de sistemes (24)**

S'inclou en aquesta zona la protecció de sistemes generals les zones de servitud corresponent a cada sistema d'acord amb la legislació sectorial vigent.

A les zones de protecció de sistema seran d'aplicació les condicions de servitud definides en la legislació sectorial vigent.

**1. Protecció del sistema viari**

a) Es delimiten com a zona de protecció de sistemes, les àrees de servitud mesurades a partir del límit de l'explanació que en funció de la categoria de la via són:

- 25 metres per l'autopista
- 8 metres per la resta de les carreteres
- 12 metres pels camins rurals inclosos en la xarxa rural principal i paral·lels als rials (mesurats a partir de l'eix del camí)
- 6 metres per la resta de camins inclosos en la xarxa principal i 3 m per la secundària, sempre mesurat des de l'eix del camí

b) A les zones de protecció del sistema viari no s'admeten moviments de terres, construccions, ni tancaments i no es podran autoritzar usos excepte aquells que siguin compatibles amb la seguretat vial, prèvia autorització de l'organisme titular de la carretera i d'acord amb la legislació aplicable.

c) En els plànols de Qualificació del sòl, quan la carretera limita amb sectors urbanitzables, s'indica amb traç discontinu la línia d'edificació com a referència a les limitacions establertes per la legislació de carreteres vigent sobre les corresponents zones de sòl urbà o sectors de sòl urbanitzable.

d) Aquestes distàncies, d'aplicació amb independència de què apareguin o no en els plànols mesurades des de l'aresta exterior de la calçada, són:

- 50 metres per l'autopista
- 5 metres per les vies de les carreteres de la xarxa bàsica
- 18 metres per les vies que no són de la xarxa bàsica
- 12 metres pels camins rurals inclosos en la xarxa rural o local (mesurats a partir de l'eix del camí)

**2. Protecció del sistema hidrològic**

a) Es delimiten com a protecció de sistema les àrees de servitud de les rieres i rials.

- Aquestes franges tenen una amplada mínima de 5 m a banda i banda del sistema hidrològic. S'inclouen també en la zona de protecció de sistemes aquelles franges de major amplada que venen definides per la vegetació de ribera existent.
  - L'objectiu principal de la zona de protecció del sistema hidrològic és el de garantir l'accés públic als cursos hídrics.  
S'admeten els camins públics localitzats en aquesta zona sempre que siguin compatibles amb les determinacions d'aquestes Normes urbanístiques relatives al sistema hidrològic i amb la legislació aplicable, i estiguin autoritzats per l'Agència Catalana de l'Aigua.
  - No s'admet cap tipus d'edifici o tancament.
- b) A banda i banda del sistema hidrològic és d'aplicació l'afectació derivada de la legislació vigent que determina un àmbit de 100 m. Qualsevol obra o canvi d'ús que se situï en aquestes franges només es podrà admetre amb l'autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua.

#### **Art. 295 Sòl no urbanitzable de conservació de cases rurals (26)**

1. L'objectiu per aquesta zona és la preservació de les masies i cases rurals de major interès del municipi, així com facilitar la seva reconstrucció o rehabilitació i l'admissió dels usos autoritzats per la legislació vigent.
2. S'inclouen en aquesta zona aquelles masies i edificacions rurals d'especial interès així com els àmbits directament relacionats amb l'edifici o conjunt d'edificis. Tots ells venen delimitats en el plànol d'Ordenació del sòl no urbanitzable i s'especifiquen individualment en el catàleg annex a aquestes Normes urbanístiques.
3. En els edificis i àmbits delimitats són d'aplicació les determinacions i usos definits per l'article 47.3. del TRLU, així com els procediments regulats en l'article 50 del TRLU.
4. Condicions d'edificació i ús
  - a) La reconstrucció i rehabilitació del Patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, es pot admetre la divisió horitzontal. Sempre que els habitatges resultants tinguin una superfície mínima de 150 m<sup>2</sup> i estiguin d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.
  - b) A més dels usos regulats per la zona agrícola s'admeten els usos d'habitage familiar, establiment hoteler, turisme rural o activitats d'educació en el lleure.

#### **Art. 296 Plans especials en sòl no urbanitzable**

1. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal defineix àmbits a desenvolupar mitjançant un Pla especial urbanístic allà on estan previstes activitats destinades a càmping o àrees esportives privades.  
L'aprovació d'aquests Plans especials urbanístics vincularà als propietaris o promotors a la cessió i urbanització dels accessos i espais lliures, així com a la urbanització i manteniment de la vialitat interna, serveis i previsió d'aparcaments necessaris en funció de l'activitat prevista.

2. En els Plans especials de Càmping les cessions obligatòries seran com a mínim del 15% destinats a espais lliures de domini i ús públic.  
Les condicions d'ordenació s'ajustaran al següents paràmetres
  - a) Les àrees d'acampada ocuparan una superfície màxima del 60%.
  - b) Es destinarà un mínim del 10% a àrees de lleure o activitats esportives a l'aire lliure.
  - c) El nombre de places d'acampada no superarà les 50 places/ha.
  - d) L'edificabilitat màxima per construccions de caràcter fix és de 0.05 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de sòl. Inclou les dependències de serveis, administració, i vigilància, inclosa la residència del guardià.
  - e) En cap cas els sistemes d'acampada comportaran la construcció d'elements fixes (bungalow o similar), ni la implantació amb caràcter permanent d'elements mòbils (caravanes fixes o equivalents).
  - f) Es consideren prohibits els usos no especificats en els apartats anteriors.
3. En els Plans especials d'activitats esportives privades les cessions obligatòries seran com a mínim el 15% d'espais destinats a espais lliures de domini i ús públic.
  - a) A l'àmbit del Pla especial s'ha de preveure espai d'aparcament en funció de les activitats previstes.
  - b) Les instal·lacions esportives seran preferentment a l'aire lliure.
  - c) S'admet la construcció d'edificis al servei de les activitats esportives, activitats complementàries i locals socials, amb una edificabilitat màxima del 0.05 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de sòl
  - d) Es consideren prohibits els usos no especificats en els apartats anteriors.



<b>PE03</b>	<b>Eurostage</b>	Sòl no urbanitzable
-------------	------------------	---------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	Correspon a les instal·lacions existents Centre Esportiu i Centre de colònies i vacances Eurostage ubicades al límit Nord-occidental del municipi. Es situa al nord de l'autopista C-32 al límit amb el municipi de Caldes d'Estrac.
<b>Superfície</b>	<b>51.129 m<sup>2</sup></b> <b>5,1 Ha</b>

**2. Objectius:**

Ordenar, regular i millorar les condicions ambientals i paisatgístiques de l'activitat existent.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús**

<b>Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones</b>	
	El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.
	<b>Reserves sòl públic (Sistemes)</b>
	<b>Sòl públic mínim</b> <b>7.669m<sup>2</sup></b> <b>15%</b>
<b>Edificabilitat</b>	Coef. edific. bruta <b>0,05 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b> Edificabilitat <b>2.556 m<sup>2</sup>st</b>

**4. Determinacions**

L'aprovació d'aquest pla especial urbanístic vincularà els propietaris o promotors a la cessió i urbanització dels accessos i espais lliures, així com a la urbanització i manteniment de la vialitat interna, serveis i previsió d'aparcaments necessaris en funció de l'activitat prevista.  
A l'àmbit del Pla Especial s'ha de preveure espai d'aparcament en funció de les activitats previstes.  
Les instal·lacions esportives seran preferentment a l'aire lliure.  
Es consideren prohibits els usos no especificats en els apartats anteriors.

**5. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU 1/2005, ja sigui compensació o concertació.
<b>Obres d'urbanització</b>	Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.
<b>Etapas execució</b>	Es preveu que aquest Pla Especial es desenvoluparà en el segon sexenni del POUM.

<b>PE04</b>	<b>Can Linatti</b>	Sòl no urbanitzable
-------------	--------------------	---------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	Correspon a les instal·lacions existents Càmping el Carlitos ubicades al límit Nord-oriental del municipi. Es situa al nord de la carretera N-II al límit amb el municipi de Canet de Mar.	
<b>Superfície</b>	<b>60.635 m<sup>2</sup></b>	<b>6,1 Ha</b>

**2. Objectius:**

Ordenar, regular i millorar les condicions ambientals i paisatgístiques de l'activitat existent.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

**Reserves sòl públic (Sistemes)**

<b>Sòl públic mínim</b>	<b>9.095m<sup>2</sup></b>	<b>15%</b>
-------------------------	---------------------------	------------

**Edificabilitat**

Coef. edif. bruta	<b>0,05 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
Edificabilitat	<b>3.032 m<sup>2</sup>st</b>

**4. Determinacions**

L'aprovació d'aquest pla especial urbanístic vincularà els propietaris o promotors a la cessió i urbanització dels accessos i espais lliures, així com a la urbanització i manteniment de la vialitat interna, serveis i previsió d'aparcaments necessaris en funció de l'activitat prevista.

Les àrees d'acampada ocuparan una superfície màxima del 60%

Es destinarà un mínim del 10% a àrees de lleure o activitats esportives a l'aire lliure.

El nombre de places d'acampada no superarà les 50 places/ha.

El desenvolupament del sector ha de garantir l'adaptació a les condicions derivades del risc d'incendis als límits forestals establertes per la llei 5/2003

En cap cas els sistemes d'acampada comportaran la construcció d'elements fixes (bungalow o similar), ni la implantació amb caràcter permanent d'elements mòbils (caravanes fixes o equivalents).

Es consideren prohibits els usos no especificats en els apartats anteriors.

**5. Condicions de gestió i execució**

**Sistema d'actuació** Execució pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU 1/2005, ja sigui compensació o concertació.

**Obres d'urbanització** Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.

**Etapes execució** Es preveu que aquest Pla Especial es desenvoluparà en el segon sexenni del POUM.



<b>PE05</b>	<b>Platja del Cavaió</b>	Sòl no urbanitzable
-------------	--------------------------	---------------------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	Correspon a les instal·lacions existents Càmping el Toro Azul, Càmping Marcos, altres edificacions i espais agrícoles adjacents que s'ubiquen al límit Nord-oriental del municipi. Es situa al límit amb el municipi de Canet de Mar, entre la carretera N-II i la Platja de Cavalló.	
<b>Superfície</b>	<b>51.012 m<sup>2</sup></b>	<b>5,1 Ha</b>

**2. Objectius:**

Ordenar, regular i millorar les condicions ambientals i paisatgístiques de les activitats existents garantint dins l'àmbit l'ordenació dels accessos i serveis del front marítim i la delimitació i gestió d'una ampla zona d'aparcaments al servei de la platja del Cavaió.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

**Reserves sòl públic (Sistemes)**

<b>Sòl públic mínim</b>	<b>2.871m<sup>2</sup></b>	<b>6%</b> ( 15% sobre espai activitat)
-------------------------	---------------------------	--

**Edificabilitat**

Coef. edif. bruta	<b>0,05 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
Edificabilitat	<b>1.594 m<sup>2</sup>st</b>

**4. Determinacions**

L'aprovació d'aquest pla especial urbanístic vincularà als propietaris o promotors de les activitats la cessió i urbanització dels accessos i espais lliures, així com a la urbanització i manteniment de la vialitat interna, serveis i previsió d'aparcaments necessaris en funció de l'activitat prevista.

Les àrees d'acampada ocuparan una superfície màxima del 60%

Es destinarà un mínim del 10% a àrees de lleure o activitats esportives a l'aire lliure.

El nombre de places d'acampada no superarà les 50 places/ha.

El desenvolupament del sector ha de garantir l'adaptació a les condicions derivades del risc d'incendis als límits forestals establertes per la llei 5/2003

En cap cas els sistemes d'acampada comportaran la construcció d'elements fixes (bungalow o similar), ni la implantació amb caràcter permanent d'elements mòbils (caravanes fixes o equivalents).

Es consideren prohibits els usos no especificats en els apartats anteriors.

Resta exempt de les determinacions anteriors l'àmbit agrícola que s'ubica al costat occidental del rial dins el PE. No obstant es permet la ubicació de l'aparcament previst en el PE dins d'aquest àmbit.

**5. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU 1/2005, ja sigui compensació o concertació.
<b>Obres d'urbanització</b>	Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.
<b>Etapas execució</b>	Es preveu que aquest Pla Especial es desenvoluparà en el segon sexenni del POUM.

<b>PE06</b>	<b>Port</b>	Sòl urbà
-------------	-------------	----------

**1. Àmbit:**

<b>Delimitació</b>	Correspon a l'àmbit del front litoral del municipi que s'ubica entre el Carrer de la Riera del Bisbe Pol i la Platja del Cavalló	
<b>Superfície</b>	<b>396.976 m<sup>2</sup></b>	<b>39,7 Ha</b>

**2. Objectius:**

Planificació i ordenació dels usos i serveis del port per tal d'impulsar les activitats que s'hi desenvolupen i donar resposta a les noves necessitats dels usuaris. Així mateix, és objectiu del pla especial potenciar la integració del port amb el teixit urbà i el respecte per l'entorn i pel medi ambient.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús****Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

<b>Edificabilitat</b>	Coef. edif. Neta	<b>0,70 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
	Ocup. Max. Neta.	<b>70 %</b>

**4. Determinacions**

Es determinaran en base a les previsions establertes:

Dinamització de l'activitat industrial: Reordenar la zona industrial, eixamplant el moll adossat per remodelar l'espai i ampliar les instal·lacions. Optimització de la zona que es troba a l'extrem del dic de llevant. L'objectiu serà ampliar el varador i potenciar l'activitat amb una zona tècnica destinada a amarratges per a grans eslores.

Millores en el sector pesquer: Execució d'actuacions per a la millora operativa. Conservació d'un canal de navegació a la dàrsena pesquera de 55m d'amplada i una zona de revirada de 75m de diàmetre. Creació d'un tren de fondeig a la part exterior de la zona del contradic per arrecerar les embarcacions pesqueres en cas de temporal. Construcció d'un edifici a la punta del moll de la llotja amb la finalitat d'unificar els serveis pesquers.

Optimització de l'espai d'aigua: Optimització del mirall d'aigua de la dàrsena esportiva i reordenació de l'activitat nàutica. Ampliació amb 96 amarratges i potenciació de les zones d'hivernatge per donar cabuda a embarcacions esportives de petita eslora.

Nous usos turístics i culturals: Manteniment de la zona del tenyidor de xarxes com a esplanada polivalent. Nou equipament cultural i turístic a la zona de davant de la Casa del Mar. Creació d'una rampa a la part de ponent del contradic per facilitar l'embarcament i desembarcament de passatgers amb l'objectiu de promoure l'activitat dels vaixells turístics locals.

Potenciar la connexió entre el port i el municipi: Reordenació del front marítim donant continuïtat des del passeig de ponent fins a llevant i creació de carrils bici. Millora de les illes que connecten el port amb la N-II i reordenament de l'aparcament de la Picòrdia.

**5. Condicions de gestió i execució**

<b>Sistema d'actuació</b>	Sector públic i iniciativa privada.
<b>Obres d'urbanització</b>	Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.
<b>Etapas execució</b>	Es preveu que aquest Pla Especial es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM.

## TÍTOL VIII. REGLAMENTACIÓ DELS USOS

### Capítol 1. Classificació i definició dels usos

#### Art. 297 Classificació general

1. Segons la seva funció urbanística s'estableixen els usos globals, principals, compatibles i incompatibles d'acord amb la localització i el caràcter de la zona general, el sector de sòl urbanitzable, o el sistema.
2. Segons la seva funció específica el Pla defineix i determina els usos específics següents:
  - Habitatge unifamiliar.
  - Habitatge plurifamiliar
  - Comercial
  - Terciari: Oficines i serveis
  - Hoteler
  - Residencial-hoteler
  - Restauració
  - Industrial
  - Magatzem
  - Tallers mecànics
  - Aparcament
  - Estació de serveis
  - Agrícola
  - Ramader
  - Forestal
  - Viari
  - Ferrovitari
  - Educatiu
  - Recreatiu
  - Serveis tècnics i mediambientals
  - Sanitari-assistencial
  - Esportiu
  - Cultural
  - Associatiu
  - Religiós
  - Funerari
  - Lleure
  - Ecològic-paisatgístic

#### Art. 298 Classificació segons la seva funció urbanística

En atenció a la seva funció urbanística els usos es classifiquen de la forma següent:

1. S'entén per ús admissible aquell la implantació del qual és permesa pel Pla. Els espais adscriptibles a un ús admissible poden ser limitats. A més a més, es poden regular de forma diferenciada les unitats d'implantació de cada ús.
2. S'entén per ús prohibit aquell la implantació del qual no és permesa pel Pla.

3. S'entén per ús global o principal el que defineix l'especialització d'un sector o àmbit de planejament
4. S'entén per ús complementari aquell que necessàriament ha d'incloure el Pla parcial urbanístic que ordeni un sector de planejament.
  - a) Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal fixa, com a obligatori, l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.
  - b) En cap cas s'admetran com a usos complementaris els d'habitatge plurifamiliar, comerços o magatzems amb més de 500 m<sup>2</sup> de superfície, hotelers, industrial, estació de serveis o recreatiu.
5. Són usos compatibles aquells la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global. Correspon al Pla parcial urbanístic la definitiva admissió d'aquests usos, i l'establiment, si és el cas, de mesures o limitacions per a assegurar la no pertorbació dels usos globals i complementaris.

#### **Art. 299 Definició dels usos globals**

El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal distingeix i defineix els següents usos globals:

1. Residencial  
És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges. Dins seu es distingeixen els usos específics d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
2. Terciari  
Comprèn les activitats de tipus comercial i les de servei. Es considera activitat comercial la que consisteix en posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en què les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall. Es considera activitat de servei la que consisteix en la prestació de serveis personals al públic. Dins seu s'inclouen els usos específics d'oficines i serveis, així com els hotelers, de restauració i similars.
3. Industrial i magatzem  
Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasament i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats. Dins seu s'inclouen els usos específics industrials (en totes les seves diferents categories), de magatzem, d'aparcament i d'estació de serveis.
4. Rural  
Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.
5. De comunicacions  
Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport viari, ferroviari i portuari. .
6. De serveis tècnics

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.

7. D'equipaments comunitaris

Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.

8. D'espais lliures

Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans.

**Art. 300 Definició dels usos específics**

El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal distingeix i defineix els usos específics següents:

1. Habitatge unifamiliar

Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent o exclusiu.

2. Habitatge plurifamiliar

Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb accés i elements comuns.

L'ús d'habitatge plurifamiliar es considera compatible amb ús de petit establiment comercial a planta baixa, sempre que no es prohibeixi específicament en el planejament de desenvolupament d'aquest POUM.

3. Comercial

a) Es defineix com a establiment comercial el locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics.

b) Els establiments comercials responen a les categories contingudes a l'article 5 del DL 1/2009, de 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials.

c) D'acord amb l'article 6 del DL 1/2009, de 22 de desembre d'ordenació dels establiments comercials, es classifiquen en funció de la superfície de venda en:

- Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 m<sup>2</sup>.
- Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 m<sup>2</sup> i inferior a 1.300 m<sup>2</sup>.
- Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m<sup>2</sup> i inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.
- Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

d) Obertura de nous locals comercials

El creixement de l'oferta comercial al detall queda limitat a aquells establiments admesos en trames urbanes consolidades.

L'abertura de mitjans i grans locals comercials precisarà la garantia de previsió de les corresponents places d'aparcament, així com la possibilitat d'accés i càrrega i descarrega dels vehicles de transport i distribució. Les condicions del carrer dins de la trama urbana consolidada al que han de donar front son:

- Per a mitjans establiments es precisarà de front a carrers amb amplada superior a 8 metres.
- Per a grans establiments comercials es precisarà de front a carrer amb amplada superior a 12 metres.

Els establiments comercials territorials han d'estar previstos per el corresponent planejament sectorial.

#### e) Dotació d'aparcaments

La dotació d'aparcaments prevista pels grans establiments comercials s'ajustarà a allò que estableixen les ordenances municipals d'acord amb la legislació vigent en matèria d'establiments comercials.

#### 4. Terciari: Oficines i serveis

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars. En aquest sentit comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

#### 5. Hotelers

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hoteleria i els seus serveis.

#### 6. Residencial - Hotelers

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament estable en règim d'hotel amb la possible inclusió de serveis especialitzats en funció de la finalitat prevista com les residències per la gent gran, o altres residències especialitzades.

#### 7. Restauració

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurtos, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bars musicals, pubs, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

#### 8. Industrial

Comprèn les activitats desenvolupades en locals dedicats a la transformació mecànica de productes o matèries primes, llurs corresponents magatzems i patis de maniobra, i llurs oficines annexes, així com totes aquelles activitats que pels materials utilitzats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.

#### 9. Magatzem

S'entén per magatzem aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos. Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria. Quan

l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

#### 10. Tallers mecànics

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles, altres activitats del ram mecànic i d'electricitat. Es considera com a activitat mixta d'indústria i serveis, compatibles amb l'ús residencial.

#### 11. Aparcament

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis. Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

#### 12. Estació de serveis

Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gasoil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements: tres aparells sortidors pel subministrament de benzines i gasoil d'automoció; aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire i equip d'extinció d'incendis.

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració i tallers de reparació d'automòbils (relacionats amb la pròpia instal·lació).

#### 13. Agrícola

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola.

#### 14. Ramader

Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, com també les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

#### 15. Forestal

Comprèn l'activitat de manteniment, regeneració i extensió dels boscos. També s'inclouran aquelles activitats silvícoles necessàries per dur a terme la funció principal definida anteriorment.

#### 16. Viari

Comprèn aquelles instal·lacions i activitats pròpies de la xarxa viària, que han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

#### 17. Ferroviari

Comprèn les activitats pròpies de les línies de ferrocarril a cel obert existents, en projecte o simplement previstes pel futur, com també les instal·lacions que ocupen sòl (com per exemple les estacions) directament relacionades amb la xarxa ferroviària i les activitats complementàries.

#### 18. Serveis tècnics i mediambientals

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Comprèn, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la reutilització i el reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

Formen part d'aquests serveis, a més dels serveis de les companyies, les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans o dels adobs, les instal·lacions d'investigació de processos productius no contaminants i de descontaminació del medi ambient i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

#### 19. Educatiu

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (preescolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades en centres docents homologats.

Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal·lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

#### 20. Recreatiu

Serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Comprèn els locals com discoteques, bars-musicals, pubs, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.

#### 21. Sanitari-assistencial

Serveis destinats al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars. També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils i llars de la tercera edat, sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i, per tant, no siguin assimilables a usos residencials, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social i altres equiparables.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

#### 22. Esportiu

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

#### 23. Cultural

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

#### 24. Associatiu

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

#### 25. Religios



Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

26. Funerari  
Comprèn els cementiris i els espais relacionats amb els difunts i les cerimònies específiques a ells destinades.
27. De lleure  
Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.
28. Ecològic-paisatgístic  
Comprèn les activitats orientades a la protecció d'espais no edificats que tenen determinades característiques mediambientals o paisatgístiques.

## Capítol 2. Regulació general d'usos

### Art. 301 Regulació segons el règim jurídic del sòl

1. El present Pla d'Ordenació Urbanística regula els usos distingint els diferents règims de sòl.
2. En sòl urbà cadascuna de les zones generals tindrà assignat un ús global. La regulació més detallada dels usos específics per les zones del sòl urbà es determina mitjançant l'assignació gradual dels usos principals i compatibles.
3. En el sòl urbanitzable delimitat, cadascun dels sectors tindrà assignat un o més usos globals. Dins de cada sector la regulació més detallada dels usos específics per les zones que defineixi el corresponent Pla parcial urbanístic, es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos principals i compatibles. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o el corresponent Pla parcial urbanístic podran fixar percentatges per a cadascun d'aquests usos específics.
4. En el sòl urbanitzable no delimitat, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal assignarà un o més usos globals i la proporció obligatòria o alternativa pels sectors que es delimitin.
5. En el sòl no urbanitzable l'ús global serà el definit per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. La regulació més detallada dels usos específics per les zones del sòl no urbanitzable es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos principals, compatibles i incompatibles.
6. Els sòls destinats a sistemes també tindran assignat un ús global. Per cadascun dels diferents sistemes generals o locals s'estableix l'ús principal i els usos compatibles.

### Art. 302 Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació d'un ús global per a cada zona general (en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable) o sistema serà competència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. La seva alteració representarà la revisió o la modificació del Pla.
2. La determinació d'un o diversos usos principals per a cada zona o subzona de sòl urbà, urbanitzable delimitat o no urbanitzable, o pels sistemes generals o locals serà competència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. L'alteració d'aquests usos principals, quan la seva determinació vingui regulada per aquest Pla, suposarà la modificació del Pla.
3. La determinació dels usos compatibles o incompatibles serà competència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Això no obstant, es podran alterar aquests usos amb les següents condicions:
  - a) En el sòl urbà mitjançant l'aprovació d'un Pla especial d'iniciativa pública es podrà restringir la localització i les característiques de qualsevol d'aquests usos; prohibir usos compatibles, admesos pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal; admetre usos no contemplats pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre que siguin compatibles amb l'ús principal i precisar l'emplaçament dels diferents usos compatibles dins l'edificació en el propi Pla especial.
  - b) En el sòl urbanitzable delimitat mitjançant l'aprovació del Pla parcial es regularan detalladament aquests usos. En sòl urbanitzable no

delimitat, el programa d'actuació urbanística municipal, podrà determinar els usos compatibles i incompatibles en el sectors que delimiti.

- c) En el sòl no urbanitzable mitjançant l'aprovació d'un Pla especial d'iniciativa pública es podran prohibir usos admesos pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. En cap cas un Pla especial podrà admetre un ús incompatible o prohibit que estigui regulat per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal com a norma bàsica.

### **Art. 303 Autorització provisional dels usos específics**

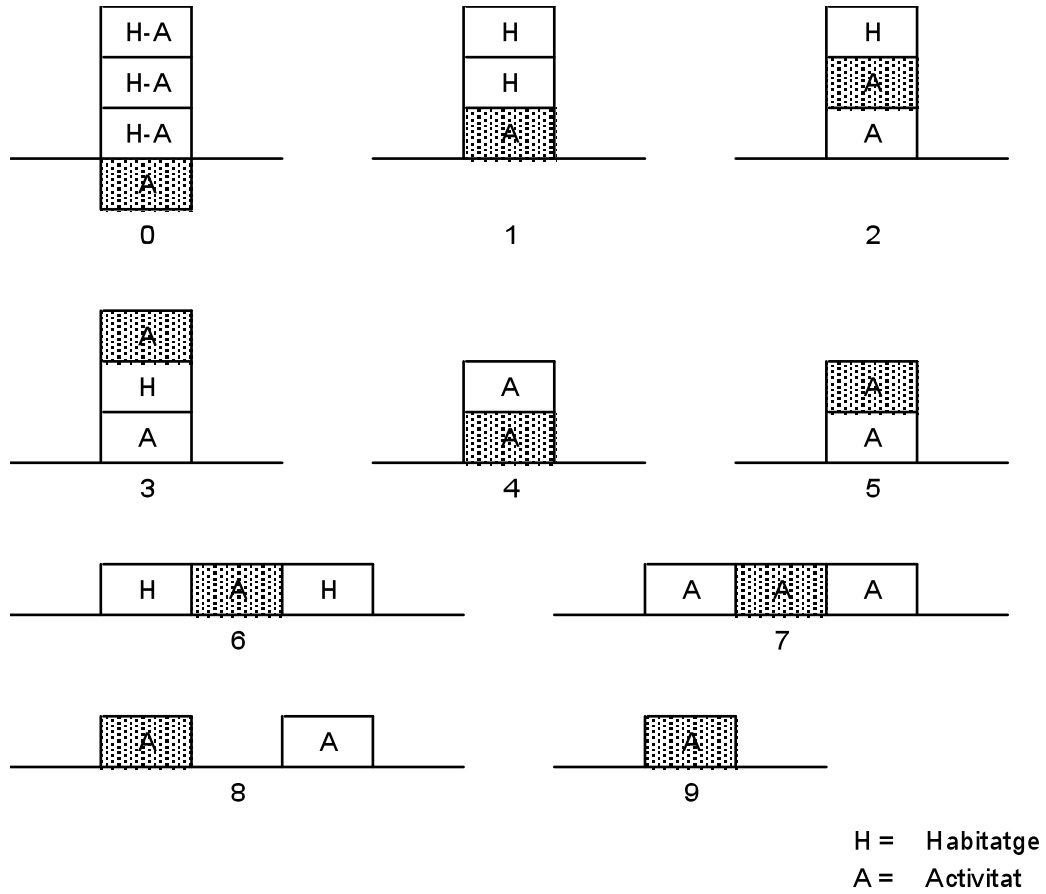
1. Els usos específics que s'instal·lin en edificis o instal·lacions fora d'ordenació, o l'ús sigui disconforme amb el planejament, seguiran el règim general establert en aquestes Normes, d'acord amb el que disposen els articles 108 i 53 del TRLU.
2. Són usos provisionals els que s'estableixen de forma temporal, no precisen de la construcció d'obres o instal·lacions permanents, i no dificulten l'execució del planejament. Aquests usos es podran autoritzar a precari d'acord amb la legislació vigent. Tanmateix, hauran de desaparèixer i enderrocar-se les obres i instal·lacions a què hagin donat lloc, sense dret a cap tipus d'indemnització, quan l'Ajuntament acordi la revocació de l'autorització. En cap cas podran iniciar-se les obres sense que l'autorització acceptada pel propietari s'inscrigui, amb les condicions indicades, en el Registre de la Propietat. Aquesta autorització haurà de renovar-se cada dos anys. En defecte de la renovació es considerarà caducada.

### Capítol 3. Limitacions generals d'usos

#### Art. 304 Situacions relatives

1. S'entén per situació relativa d'un ús o activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.
2. La situació relativa ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions:
  - Situació 0: Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.
  - Situació 1: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
  - Situació 2: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges, o bé activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge en les plantes inferiors.
  - Situació 3: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge en les plantes inferiors.
  - Situació 4: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.
  - Situació 5: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.
  - Situació 6: Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
  - Situació 7: Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge, i situada en edifici d'ús exclusiu.
  - Situació 8: Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.
  - Situació 9: Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.

4. L'expressió gràfica de les situacions relatives es determina en el quadre següent:



**Art. 305 Usos específics en relació a les situacions relatives**

Cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS		SITUACIONS RELATIVES									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comerç	< 120 m2	■	■	■		■	■	■	■	■	■
	120 a 500 m2	■	■	■		■	■	■	■	■	■
	500 m2 a 2500 m2	■	■	■		■	■	■	■	■	■
	Galeries Comercials	■	■	■		■	■	■	■	■	■
Oficines i Serveis	< 120 m2		■	■	■	■	■	■	■	■	■
	> 120 m2		■	■	■	■	■	■	■	■	■
Hoteler			■	■	■	■	■	■	■	■	■
Restauració		■	■	■		■	■	■	■	■	■
Recreatiu	< 100 persones d'aforament	■	■	■		■	■	■	■	■	■
	> 100 persones d'aforament		■	■		■	■	■	■	■	■
Indústria Artesanal			■	■		■	■	■	■	■	■
Indústria Urbana			■	■		■	■	■	■	■	■
Indústria Agrupada			■	■		■	■	■	■	■	■
Indústria Separada			■	■		■	■	■	■	■	■
Magatzems			■	■		■	■	■	■	■	■
Serveis tècnics i mediambientals			■	■		■	■	■	■	■	■
Tallers de reparacions Vehicles			■	■		■	■	■	■	■	■
Aparcament		■	■	■		■	■	■	■	■	■
Estació de Serveis			■	■		■	■	■	■	■	■
Educatiu	< 120 m2		■	■		■	■	■	■	■	■
	> 120 m2		■	■		■	■	■	■	■	■
Sanitari-assistencial	< 120 m2		■	■	■	■	■	■	■	■	■
	> 120 m2		■	■	■	■	■	■	■	■	■
Esportiu	< 120 m2	■	■	■		■	■	■	■	■	■
	> 120 m2	■	■	■		■	■	■	■	■	■
Associatiu	< 120 m2		■	■		■	■	■	■	■	■
	> 120 m2		■	■		■	■	■	■	■	■
Cultural		■	■	■		■	■	■	■	■	■
Religiós	< 120 m2		■	■		■	■	■	■	■	■
	> 120 m2		■	■		■	■	■	■	■	■

■ Ús permès  
□ Ús no permès

**Art. 306 Nivell d'incidència relativa dels usos sobre l'entorn i el medi ambient**

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:
  - a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi la corresponent ordenança reguladora pugui permetre la seva compatibilitat.
  - b) Que els efectes en l'entorn i en el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:
  - Sorolls i vibracions
  - Contaminació atmosfèrica
  - Aigües residuals
  - Residus sòlids
  - Càrrega i descàrrega
  - Aparcament
  - Olor
  - Radiacions electromagnètiques
  - Risc d'incendi
  - Risc d'explosió
3. Els anteriors paràmetres s'hauran de regular específicament a través de la corresponent ordenança reguladora dels usos i les activitats valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

**Art. 307 Regulació supletòria**

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament, en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

**Art. 308 Simultaneïtat d'usos**

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable en quant al nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

**Art. 309 Mesures tècniques correctores**

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidència sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica en la corresponent ordenança reguladora.
2. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient no estiguin permesos en una determinada zona, els Serveis Tècnics Municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn, fins als límits admissibles en la zona corresponent.

3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.





## Capítol 4. Regulació específica de l'ús industrial

### Art. 310 Regulació específica de l'ús industrial

Als efectes de l'emplaçament dels usos i de la compatibilitat entre els mateixos, el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix la regulació específica de l'ús industrial que haurà de desenvolupar-se de forma detallada en l'ordenança reguladora dels usos i les activitats.

### Art. 311 Activitats

1. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
2. La concreció de cadascuna de les activitats adscrites a l'ús industrial es podrà determinar en una ordenança específica.
3. Per a la qualificació de les activitats es tindran en compte les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial vigent (Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental) els reglaments que la desenvolupen i les corresponents ordenances reguladores.

### Art. 312 Categories

Als efectes d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal les activitats s'ajustaran a les classificacions de la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, les seves modificacions i a les especificacions contingudes en els seus annexos:

- a) Activitats sotmeses al règim d'avaluació d'impacte ambiental i d'autorització ambiental, subjectes a la Directiva 96/61/CE del Consell, del 24 de setembre de 1996, de prevenció i control integrats de la contaminació: són aquelles que figuren a l'annex I de la Llei de prevenció i control ambiental de les activitats.
- b) Activitats sotmeses al règim de llicència ambiental, són aquelles que figuren a l'annex II de la Llei de prevenció i control ambiental de les activitats. Per a la selecció del procediment d'avaluació d'impacte ambiental de les activitats que figuren a l'annex II s'aplicaran els criteris establerts a l'annex V de la mateixa llei.
- c) Les activitats que, en el supòsit de no-subjecció al règim de llicència establert per la normativa administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives, resten subjectes al règim de llicència ambiental establert pel títol III de la Llei de prevenció i control ambiental de les activitats, són les que figuren a l'annex IV de la mateixa llei.
- d) Activitats sotmeses al règim de comunicació, són aquelles que figuren a l'annex III de la Llei de prevenció i control ambiental de les activitats.
- e) Precisaràn d'informes preceptius en matèria de medi ambient les activitats que figuren a l'annex VI de la Llei de prevenció i control ambiental de les activitats.



## Capítol 5. Regulació específica de l'ús d'estacionament

### Art. 313 Definició

1. S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada per a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. S'entén per aparcament els espais situats en el subsòl, en el sòl, o en edificacions pròpies i les instal·lacions necessàries especials per a parades terminals de vehicles automòbils.

### Art. 314 Reserva d'espais públics per estacionament

1. Els Plans parcials, en sòl urbanitzable, i els Plans especials, en sòl urbà i en sòl no urbanitzable, hauran de preveure sòl per a estacionaments, en funció dels usos i l'edificabilitat, de manera que s'asseguri suficient espai per a l'estacionament de vehicles automòbils.
2. En sòl urbanitzable delimitat seran aplicables els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent.

### Art. 315 Condicions dels estacionaments públics en els Plans parcials i especials

1. En les àrees públiques d'estacionament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, manteniment i neteja de vehicles.
2. Amb exclusió dels accessos i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl rectangular de 2,40 m d'ample per 5,40 m de longitud, si es col·loquen en bateria i de 2,00 m d'ample per 5,00 m de longitud si es col·loquen en filera.
3. Tot espai d'estacionament haurà d'obrir-se directament a la calçada de les vies urbanes, mitjançant una connexió que garanteixi suficient seguretat, principalment per als vianants, i sigui eficient en l'acció i sortida de vehicles. En tot cas, s'haurà de preveure l'accés de forma concordant amb els moviments de trànsit, amb una amplada mínima de 3 m (5 m si hi ha doble sentit de circulació).
4. El pendent de les rampes no podrà ser superior al 20%.

### Art. 316 Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions

1. En totes les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del cinquanta per cent o més, s'hauran de preveure en els projectes, com a requisit indispensable per a obtenir la llicència, les places d'aparcament establertes en l'article següent. Aquestes places se situaran en l'interior de l'edifici o en sòls d'aprofitament privat de la mateixa parcel·la, a raó d'un mínim de 20 m<sup>2</sup> per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres. Queden excloses de les condicions anteriors les obres de nova planta o de reforma que se situïn en el casc antic, on per raons de conservació la construcció de portes i rampes d'aparcament resultin incompatibles. En aquests casos l'Ajuntament podrà exigir la previsió d'aparcaments alternatius fora de la parcel·la.

2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.
3. Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats a l'article següent, s'hauran de preveure les places d'aparcament adequades aplicant per analogia, els mòduls de l'article esmentat i llur valor el precisarà en cada cas l'Ajuntament.
4. En cap cas les plantes d'un edifici destinades a aparcament segons la llicència concedida en el seu moment, podran canviar d'ús sense garantir en el propi edifici els mòduls establerts pel nou ús.
5. Els patis interiors d'illa, quan no siguin edificables, no es podran destinar a aparcament en superfície, amb l'excepció dels casos en què específicament s'esmenti en aquesta normativa.
6. En les promocions d'habitatges unifamiliars entre mitgeres de nova planta, amb solars amb front de vial igual o superior als 30 metres, no s'admetrà més d'un accés rodat des del vial a l'aparcament del solar, per cada 15 metres de façana.
7. Mitjançant Plans especials que compreguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podran modular les exigències d'aparcament de manera que, mantenint els mínims exigits en el conjunt amb caràcter general, s'introdueixin determinacions complementàries en el sentit de:
  - a) Variar les exigències d'aparcament dels edificis a construir en determinats solars.
  - b) Limitar la capacitat d'aparcament en ubicacions en les que l'accés ha de fer-se per vials de secció suficient.
8. Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularan específicament mitjançant l'ordenança de condicions tècniques per locals destinats a l'aparcament de vehicles i l'ordenança reguladora de les condicions d'ús respectivament, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

#### **Art. 317 Previsió mínima de places d'aparcament en els edificis**

Els edificis de nova planta o rehabilitacions integrals, quan comportin un augment del nombre d'habitatges, s'hauran de projectar, per tal que comptin amb places d'aparcament a l'interior de l'edifici o als terrenys edificables del mateix solar. Aquesta obligatorietat de reserva de places en la mateixa parcel·la pot ésser substituïda per una reserva en aparcaments propers, quan les circumstàncies geomètriques o tècniques de la parcel·la no ho permetin. La reserva serà a raó d'un mínim de 20 m<sup>2</sup>, per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voravies, i excloses les instal·lacions de serveis.

1. Les places mínimes d'aparcament que s'hauran de preveure, són les següents:
  - a) Edificis d'habitatges
    - 1 plaça (20 m<sup>2</sup>) d'aparcament per cada 115 m<sup>2</sup> de superfície en habitatge unifamiliar. Mínim dues places.
    - 1 plaça (20 m<sup>2</sup>) per habitatge de superfície construïda inferior a 70 m<sup>2</sup>.
    - 1,5 places per habitatge de superfície construïda entre 70 i 120 m<sup>2</sup>.
    - 2 places per habitatge de superfície construïda entre 120 i 150 m<sup>2</sup>.
    - 2,5 places per habitatge de superfície construïda superior a 150 m<sup>2</sup>.

- 1 plaça (20 m<sup>2</sup>) per cada 100 m<sup>2</sup>. De superfície construïda destinada a ús industrial, comercial o terciari.
- Un cop aplicats els barems, el nombre de places resultants s'arrodonirà per sobre per obtenir la corresponent reserva d'aparcament.
- El local on es guarden un o més vehicles s'anomena garatge.
- b) Edificis o locals d'oficines, industrials, comercials o terciari.
    - 1 plaça (20 m<sup>2</sup>) per cada local o establiment i una plaça (20 m<sup>2</sup>) per cada cinquanta metres quadrats (50 m<sup>2</sup>) de superfície a partir de quatre-cents metres quadrats (400 m<sup>2</sup>) de superfície construïda.
  - c) Hotel, residències i similars
    - Una plaça d'aparcament per cada habitació.
  - d) Clínicas, sanatoris, hospitals
    - Una plaça d'aparcament per cada deu llits.
2. El que s'ha disposat a l'apartat anterior sobre previsions mínimes de places d'aparcament és aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació del volum edificat o augment del nombre d'habitatges. La previsió serà la corresponent a l'ampliació o a l'augment. També s'aplicaran les regles sobre aquestes previsions en els casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin canvi d'ús.
- No obstant, en determinats casos, es pot substituir l'obligació de reserva d'aparcaments en el propi edifici:
- Quan de l'aplicació dels barems de reserva d'aparcaments de l'article 12, l'exigència de places sigui menor de 5.
  - Quan degut a les condicions geomètriques de la parcel·la, a les seves dimensions, la seva situació en la trama urbana o per ser edifici catalogat, es demostrï la impossibilitat tècnica i funcional d'ubicar les places d'aparcament previstes.
  - Quan per raons tècniques demostrades: aqüífers, afectació per infraestructures, mètodes d'excavació extraordinaris, no pugui acomplir-se la reserva d'aparcaments.
- En tots aquests casos es pot substituir la reserva d'aparcaments en el propi edifici o espais annexes per places d'aparcament alternatives situades en un entorn proper del municipi. Aquestes places poden estar en garatges privats o públics. En el cas d'aparcaments privats, les places s'han de vincular registralment als habitatges o locals dels diferents usos, en el cas d'aparcaments públics, s'han d'adquirir concessions garantides fiant el valor íntegre de la plaça.

### **Art. 318 Condicions de les places de garatge**

1. Cada plaça de garatge disposarà d'un espai configurat per un mínim de 2,20 per 4,50 metres. S'admetrà un 25 per 100 de places de 2 per 4 metres, que tindran la consideració de reduïdes.
2. Les places que tinguin situat un element fix, com a mínim en un dels seus laterals, en una longitud superior a un 25% han de disposar d'una amplada mínima de 2,80 m. En el cas que els elements fixos redueixin l'amplada de la plaça, aquesta amplada no serà mai inferior a 2,20 m en el punt més desfavorable.
3. Als garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers caldrà reservar permanentment, a la planta de més fàcil accés, i tan prop com sigui possible a aquest accés, almenys una plaça per cada cent de la seva

capacitat total per a vehicles que transportin passatgers minusvàlids. L'amplada serà de 3,50 m.

#### **Art. 319 Característiques de la construcció de les places d'aparcament**

Els locals i establiments per a l'ús de garatge s'hauran de construir d'acord amb les característiques següents:

- a) Utilització de materials incombustibles i resistent al foc. Únicament es permetrà l'ús de ferro per a les estructures, si es troba protegit per material que aporti una REI-120.
- b) El paviment serà impermeable, antilliscant, impermeable i continu o bé amb les juntes, perfectament unides.
- c) No podrà tenir comunicació directa amb d'altres espais dedicats a ús diferent.
- d) No podrà tenir obertures a patis de parcel·la que estiguin oberts a caixes d'escapes.
- e) La comunicació entre l'aparcament i una caixa d'escala es farà a través d'un vestíbul previ i a través de porta resistent al foc quan comuniqui amb un recinte d'ascensor. En qualsevol cas hauran de complir les característiques establertes en el CTE (o norma que el substitueixi).
- f) La il·luminació artificial es realitzarà únicament amb lluminàries elèctriques. El nivell mínim d'il·luminació serà de quinze 25 lux entre plaça d'aparcament i zones comunes i de 50 lux en els accessos.

#### **Art. 320 Alçada lliure mínima**

1. L'alçada mínima dels locals entre el paviment i el sostre serà com a mínim de 2,40 m permetent-se reduccions de fins a 2,20 m pel pas d'instal·lacions. L'alçada pot reduir-se fins a 1,80 m pel pas de canalitzacions o elements estructurals, en una amplada màxima de 70 cm mesurats al fons de la plaça.
2. A l'exterior s'indicarà l'alçada màxima dels vehicles que hi puguin entrar.

#### **Art. 321 Accessos als garatges**

1. Els accessos tindran l'amplada suficient per a permetre l'entrada i sortida de vehicles, sense maniobres i sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts, no podent, en cap cas, tenir una amplada inferior a 3 metres. Exceptuant en el cas antic que com a màxim l'amplada serà de 3 metres.
2. Als locals, la superfície dels quals excedeixi de 500 m<sup>2</sup>, caldrà que tinguin, com a mínim, dos accessos, els quals estaran, en tal cas, senyalitzats de forma que s'estableixi un sentit únic de circulació. Tanmateix, si la superfície total és inferior a 2.000 m<sup>2</sup>, podran tenir un sol accés de 5,50 metres d'amplada mínima.
3. Els aparcaments la superfície dels quals excedeixi de 500 m<sup>2</sup> fins a 2000 m<sup>2</sup>, l'amplada mínima de l'accés serà de 5,50 m lliures, per accessos diferenciats amb dos sentits de circulació, o de 3 m lliures per cada accés independent amb un sol sentit de circulació.
4. En els aparcaments de més de 2000 m<sup>2</sup> i fins a 6000 m<sup>2</sup> l'entrada i la sortida hauran de ser independents o diferenciades amb una amplada mínima útil per a cada sentit de 3 m.

5. L'amplada dels accessos es referirà no solament al llindar, sinó també als cinc primers metres de profunditat a partir d'aquest. Pel que fa als accessos de vianants compliran amb les prescripcions establertes en el Codi Tècnic de l'Edificació o norma que el substitueixi.
6. Les vies d'accés i maniobra als aparcaments no podran tenir una amplada inferior a 5 m en el cas dels aparcaments transversals i de 4,5 m en el cas dels aparcaments oblics.

#### **Art. 322 Rampes**

1. Les rampes tindran l'amplada suficient per al lliure pas de vehicles. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre i la rampa no permeti la doble circulació, caldrà que es disposi d'un sistema de senyalització adequat de bloqueig.
2. Les rampes tindran un pendent màxim del 20 % llevat dels 5 metres en profunditat immediats als accessos de local, on serà, com a màxim, del 4%, quan tingui d'ésser emprada com a sortida del carrer. L'amplada mínima útil serà de 3 m i en els trams de rampa corbats, el radi de gir mesurat sobre l'eix longitudinal, no serà inferior a 6 m, si la rampa és de 2 carrils el radi de gir es mesura des de l'eix del carril interior.
3. Les rampes o passadissos en els quals els vehicles hagin de circular en els dos sentits, tindran una amplada mínima de 5 m sempre que la planta o plantes servides sobrepassin els 750 m<sup>2</sup>.
4. Les rampes o passadissos no podran ésser utilitzats pels vianants, els quals disposaran d'accessos independents i practicables, excepte en els casos permesos en el CTE o norma que el substitueixi.

#### **Art. 323 Aparells elevadors de vehicles a garatges**

Es permet la utilització d'aparells elevadors de vehicles. Quan l'accés sigui exclusivament per aquest sistema, s'instal·larà un aparell per cada 25 places o fracció i cal la col·locació d'un grup electrogen.

#### **Art. 324 Serveis sanitaris**

1. Els aparcaments d'ús públic han de disposar com a mínim, d'un servei sanitari cada 40 places.
2. Per cada 80 places cal que el servei sigui adaptat per persones amb mobilitat reduïda.

#### **Art. 325 Previsió d'aparcament per bicicletes i motos**

Els aparcaments públics han de preveure un espai addicional destinat per una part a bicicletes i un altre per a motos, amb un mínim de places equivalent al 10% del total existent per cada tipus.

#### **Article 333. Ventilació de garatges**

1. La ventilació dels aparcaments haurà de garantir l'adequada renovació de l'aire, evitant l'acumulació de gasos nocius i inflamables, ja sigui de forma natural o forçada.
2. Les instal·lacions de ventilació compliran les reglamentacions següents:
  - a) Reglament de Baixa Tensió que li sigui d'aplicació i instruccions tècniques complementàries.
  - b) Els documents bàsics de l'aplicació del CTE o norma que el substitueixi.



3. L'extracció d'aire per ventilació forçada de l'aparcament, es farà preferentment per conducte fins a coberta, obligatori per aquells garatges superiors a 200 m<sup>2</sup> de superfície útil. La sortida del conducte superarà en 1,5 m la coberta de qualsevol edifici en un radi de 10 m.

**Art. 326 Protecció contra incendis**

Pel que fa a la protecció contra incendis, s'haurà de complir el que estableix per a aquest tipus d'activitat el CTE o norma que el substitueixi i complir també la llei d'incendis vigent 3/2010.

**Art. 327 Usos prohibits a garatges**

1. Es prohibeix l'emmagatzament de carburants i materials combustibles.
2. Es prohibeix encendre foc, carregar bateries i fumar a l'interior dels locals adscrits a l'ús d'aparcament i a aquest efecte es fixaran els avisos escaients a llocs ben visibles i amb caràcters perfectament llegibles.

**Art. 328 Llicència per a garatges**

1. Estaran subjectes a prèvia llicència de l'Administració municipal, la instal·lació, ampliació i modificació de garatges i aparcaments. En la sol·licitud corresponent es farà constar, de manera expressa, a més dels requisits generals pertinents, la naturalesa dels materials amb els que estigui construït el local, el nombre, pendent i dimensions de les rampes i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per evitar incendis.
2. D'acord amb la regulació de l'ús industrial, aquesta s'aplica a l'emplaçament dels garatges i aparcaments. No obstant, s'exceptuarà el cas dels garatges amb capacitat màxima de 4 vehicles i superfície no superior a 100 m<sup>2</sup>.
3. Supòsit especial: L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació de garatges en finques situades en vies que pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars ho facin aconsellable, llevat que s'adoptin les mesures correctores escaients mitjançant les condicions que cada cas requereixi.

## DISPOSICIÓ ADDICIONAL

### Prevenió de riscos i viabilitat del planejament derivat

1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.
2. És prohibit d'urbanitzar i d'edificar en zones inundables i en altres zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos. Abans d'elaborar els corresponents planejaments derivats caldrà el coneixement dels àmbits amb risc a l'escala adient.
3. El POUM ha considerat i inclou a la seva documentació:
  - a) Risc d'inundabilitat. Aquest POUM inclou, dintre de la seva documentació, un Estudi d'Inundabilitat de les rieres d'Arenys de Mar. Inclou d'estimació de les alçades de la làmina d'aigua per als diferents períodes de retorn de 10, 100 i 500 anys, el model emprat i els càlculs obtinguts i la cartografia amb els resultats assolits.
  - b) Risc d'incendis. El municipi està inclòs dins dels municipis catalogats pel Departament d'Interior com d'alt risc d'incendi. D'acord amb el mapa de perill bàsic d'incendi forestal de l'any 2002, que integra els models de combustibilitat i inflamabilitat, Arenys de Mar presenta un risc d'incendi Baix en la major part del seu territori. Tot i així, cal destacar que hi ha algunes zones, els límits sud amb el municipi de Caldes d'Estrac i a la zona nord, sobre l'autopista, zona límit amb el municipi d'Arenys de Munt, que presenten risc Alt. Aquest major risc està relacionat amb el contacte existent de les masses forestals amb les infraestructures viàries, els polígons industrials i les zones residencials. D'altra banda, el municipi no té cap àrea inclosa dins del perímetre de protecció prioritària per a la prevenció d'incendis forestals. La redacció del corresponent Pla d'Actuació Municipal és obligat.
  - c) Risc de nevades. Tot i que no es determina un nivell precís de risc en el pla especial per nevades a Catalunya (NEUCAT), el nucli es troba per sobre dels 400 metres d'alçada i això determina un perill alt en el pla Neucat. És per aquest motiu, que es tindran en compte les determinacions del NEUCAT, especialment pel que fa a la xarxa viària i vies fèrries, les zones poblades, els serveis funeraris i de recollida de escombraries i les xarxes bàsiques de subministrament. La redacció del corresponent Pla d'Actuació Municipal és recomanat.
  - d) Riscos geològics. Risc sísmic. Arenys de Mar s'inclou en el pla d'emergències per risc sísmic a Catalunya (SISMICAT) dintre dels municipis on són previsibles sismes amb grau d'intensitat igual o superior a VII per a un període de retorn de 500 anys. S'ha de tenir en compte que les intensitats avaluades pel SISMICAT es troben entre VI i XII i que el grau de dany més alt que es correspon amb el VII és el lleu pels ponts articulats, canals, dipòsits elevats, torres de comunicacions i equipaments elèctrics, mecànics i d'alta tecnologia.

4. Les empreses, centres i instal·lacions vulnerables segons planejament sectorial vigent, hauran d'elaborar un pla d'autoprotecció (PAU), que s'haurà d'incorporar al pla d'actuació municipal. Igualment, el municipi haurà de redactar el corresponent Pla d'Actuació Municipal.
5. Risc d'accident greu en establiments que manipulen substàncies perilloses. El PLASEQCAT esdevé el pla d'emergència per risc químic en instal·lacions que manipulen substàncies perilloses (risc d'accident greu) per a tot el conjunt de Catalunya. El municipi d'Arenys de Mar no resta afectat pel Plaesqcat (a data de redacció del POUM).
6. Risc d'accident en el transport de mercaderies perilloses. A data d'elaboració del POUM, el municipi d'Arenys de Mar presenta els següents fluxos de transport de mercaderies perilloses, inclosos en el pla d'emergència de la Generalitat de Catalunya per a accidents en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril (TRANSCAT):
  - C-32: Baix
  - N-II-Baix

## **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA**

### **Catàleg**

En tant no s'aprovi definitivament el Pla especial del casc antic i el nou Catàleg de protecció del Patrimoni Arquitectònic és d'aplicació el Pla Especial de protecció del Patrimoni Arquitectònic de 1987.

Les referències que el Pla especial fa al Pla General vigent s'entendran al present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.



## **DISPOSICIÓ FINAL**

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Arenys de Mar revisa el Pla d'Ordenació Urbanística de 1984 en aquest municipi.
2. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal incorpora i unifica les nombroses figures de planejament desenvolupades en el període de vigència d'aquest Pla General.
3. A l'entrada en vigor del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal quedarà sense efecte el planejament urbanístic anterior, les determinacions del qual hauran quedat incorporades o substituïdes per aquelles.
4. L'anterior clàusula derogatòria no afecta els projectes d'urbanització ni les obres aprovades amb anterioritat, que mantindran la seva vigència fins a la total execució, sense perjudici en el seu cas de la necessitat de procedir a la seva modificació per adaptar-les al nou planejament. Tampoc afecta els projectes d'ordenació d'unitats d'actuació o de conjunts d'edificis que s'esmenten específicament com a referència de l'ordenació en les Normes urbanístiques.
5. Aquesta disposició tampoc afecta a les zones destinades a sistemes viari i d'aparcament, d'equipaments, i de parcs, jardins i espais lliures, en sòl urbà no inclòs en Polígons d'actuació urbanística, subjectes a cessió obligatòria i gratuïta segons l'anterior planejament, i la cessió de les quals no ha sigut feta efectiva a l'entrada en vigor de les presents Normes. Si aquesta cessió no es produís en el termini d'un any, l'Ajuntament procedirà a la seva expropiació, valorant el sòl com a sistema, i a la posterior repercussió dels costos sobre els propietaris de les parcel·les incloses en els àmbits de planejament originals.



CCRS arquitectes  
Arenys de Mar - Barcelona, Febrer de 2011