

AJUNTAMENT D'ARENYS DE MAR



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Text refós NORMATIVA

MARÇ 2019

A 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

1. 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.
2. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal revisa el Pla General aprovat l'any 1984.
3. D'acord amb la legislació urbanística vigent l'Ajuntament d'Arenys de Mar i demès administracions amb competències han de vetllar perquè l'execució del planejament urbanístic permeti 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 en front de riscos naturals i tecnològics.

Art. 2 Marc legal

1. El present POUM s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i restants disposicions aplicables. Les referències legals que figuren a aquestes Normes s'han d'interpretar d'acord amb la legislació vigent en el moment de la seva aplicació.
2. La referència a la legislació urbanística vigent inclou les següents disposicions:
 - a) Normativa autonòmica.
 - Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del 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).
 - Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials (LEC).
 - Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.
 - Llei 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de lliberació del comerç i de determinats serveis.
 - b) Legislació en matèria de sòl i protecció del medi ambient de les Corts Generals
 - Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sol.
 - 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.

- Real Decreto legislativo 2/2011 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
 - Ley General de Telecomunicaciones 32/2003 de 3 de noviembre, en relació a servituds i domini públic, Disposició adicional Primera.
 - Ley 40/1994 de 30 de diciembre, de Ordenación del sistema eléctrico
 - Ley 34/1998 de 7 d'octubre, del Sector de hidrocarburos article 5.
 - Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido, article 17.
 - Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes, articles 29 i 39.
 - Lley 4/2006, de 31 de març, ferroviària; Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviari i el seu Reglament, aprovat pel Real decreto 2387/2004, de 30 de diciembre.
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.
 - Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, Reglament general de carreteres, aprovat pel decret 293/2003, de 18 de novembre
 - Decret 78/2002, de 05 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.
 - Decret 166/1998 de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi rural article 9.
 - Decret 283/1998 de 21 d'octubre, de zones vulnerables en relació a la contaminació per nitrats, en relació al Pla de Residus i la planificació de sòl no urbanitzable.
 - Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat, en relació a la zonificació que pot establir l'Ajuntament, article 5 i següents.
 - Decret 174/2002 d'11 de juny, d'implantació de l'energia eòlica en relació al Mapa Eòlic de Catalunya.
 - Decret 148/2001 de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil 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 9/2003 de 13 de juny, de mobilitat en relació a la planificació de la mobilitat, als Plans Directores de la mobilitat i als plans de mobilitat urbana.
 - Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.
 - 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.
 - Llei
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
- L₂₄ Espai lliure de protecció de sistemes a sòl urbà i urbanitzable

C . SISTEMA DE COSTES

HDP. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS

St. SERVEIS TÈCNICS

H. SISTEMA HIDROLÒGIC

2. ZONES

Sòl urbà

Àrees residencials i d'usos complementaris :

Zones ordenades per alineació a carrer

1. Casc antic
 - 1a- illa tancada
 - 1b- fronts tradicionals
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
 - 3d- conservació
4. Blocs aïllats
 - 4a- d'ordenacions existents
 - 4b- de nova ordenació
5. Ordenació de naus industrials
 - 5a- naus aïllades
 - 5b- naus susceptibles de compartimentació
 - 5c- naus entre mitgeres
 - 5d- indústria integrada al casc urbà

Zones d'ordenació volumètrica unitària

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

Ep. Equipament privat

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.

5. PLANS ESPECIALS

- a) Sòl urbà i no urbanitzable
- PE. Àmbits de pla especial a sòl urbà i no urbanitzable.

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, derivada de canvis de criteris generals en la classificació del sòl, s'exclouen, per tant, les reclassificacions de caràcter puntual.
 - d) Quan disposicions d'ordre superior obliguin a la previsió de majors extensions en els sistemes generals d'espais lliures o d'equipaments.

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 estableixen els articles 96 TRLU i 97 del RTRLU, així com el 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.
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 Parciais Urbanístics (PPU) i Plans Parciais 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 formalitzades 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. Les determinacions i l'ordenació prevista pel POUM en sòl urbà consolidat seran d'aplicació 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. La delimitació de polígons d'actuació no inclosos en sectors només pot tenir per objectiu la cessió de carrers i vies, d'acord amb l'article 115 del TRLU.
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 alteri els aprofitaments ni les carregues urbanístiques", tal com estableix l'article 80.5 del RLU.

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) RLU.

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 quan en el moment de la cessió a l'Ajuntament manqui consolidació del sòl o la urbanització es consideri insuficient o en mal estat. 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 prioritats 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 vigent (Llei 9/1993 del patrimoni cultural català i Decret 78/2002, de 5 de març, pel que s'aprova el reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya) i les Normes del Catàleg.
3. Les intervencions que es pretenguin realitzar en bens culturals d'interès nacional s'ajustaran a les condicions i procediment determinar a l'article 34 de la Llei 9/1993, d'acord amb els criteris d'intervenció definits a l'article 35 de la mateixa.
4. En aplicació del principi d'especialitat, en cas de contradicció les condicions de preservació del PEPPA i Catàleg preval sobre la normativa urbanística fixada per aquest POUM.
5. Tots els edificis inclosos en el Catàleg han de respectar els deures de conservació, preservació i manteniment definits en els articles 21 i 25 de la Llei 9/1993.
6. Les ampliacions d'edificis catalogats sols són admissibles en cas que no es desvirtui el caràcter originari dels edificis o dels jardins existents, que pugui suposar la seva descatalogació.
7. 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.

8. El PEPPA es considerarà vigent fins a l'aprovació de la seva revisió. L'inclusió de bens immobles al catàleg s'ajustarà a les determinacions de l'article 17 de la Llei 9/1993 de 30 de setembre.
9. La revisió del catàleg inclourà els jaciments arqueològics inclosos a l'inventari de Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de la Generalitat de Catalunya, a més dels jaciments subaquàtics del seu litoral i entorn portuari.

Els jaciments inclosos a l'IPAPC que s'inclouran al Catàleg són:

- a) Església de Santa Maria (nº 16562)
- b) Horta Nova (nº 799)
- c) Sant Pere Abanto (nº 761)
- d) Can Lloberas (nº 771)
- e) Carrer de Munt- Carrer d'Andreu Guri (nº 777)
- f) EL Turó (nº 782)
- g) Can Deri (nº 4185)
- h) Can Mils (nº 16560)

Caldrà també contemplar les expectatives arqueològiques del propi casc, d'algunes masies i edificis fora del nucli, així com l'àrea baixa de la riera, el port i les platges.

Les actuacions que puguin afectar a aquest jaciments justificaran la no afectació i precisaran informe de l'administració competent en cultura.

Art. 21 Ordenances municipals

1. 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.
2. Segons el que es disposa a l'article 26.2 de la Llei 11/2009, de 6 de juliol, de Regulació administrativa d'espectacles públics i activitats recreatives, els Ajuntaments, per mitja d'ordenances o de reglaments, poden sotmetre els espectacles públics, les activitats recreatives i els establiments oberts al públic a requisits i condicions addicionals als establerts amb caràcter general per la legislació vigent i aquest POUM.

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 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 sols podran modificar-se en els casos previstos i a l'article 119 del TRLU i seguint el procediment establert en el mateix article.

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 una nova propietat. 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 una nova parcel·la, serà necessari seguir el procediment establert a l'article 119 del TRLU o tramitar una modificació puntual del POUM, segons s'escaigui.

Art. 25 Noves delimitacions de Polígons d'actuació urbanística

1. Per la delimitació de nous Polígons d'actuació urbanística se seguiran les determinacions fixades en els articles precedents d'acord amb els articles 118 i 119 del TRLU.
2. La delimitació de nous polígons d'actuació mitjançant el procediment esmentat només és admissible si té per objectiu la cessió de carrers i vies. En cas que excedeixin aquesta finalitat, requereix la tramitació d'una modificació puntual del POUM.

Art. 26 Pla d'etapes

1. En els Plans parcials urbanístics, els plans especials urbanístics i els plans de millora urbana 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 175 i següents del TRLU, i article 229 i següents del RLUC.
3. D'acord amb l'article 156 del TRLU, 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.

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, corresponsable 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 reallotjament 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 i s'han de ser publicats d'acord al que estableix l'article 26 del RLUC per tal que despleguin els seus efectes de validesa.

Art. 30 Avaluació ambiental

S'han de sotmetre a avaluació ambiental aquells plans o projectes, públics o privats, que figuren en el annex 1 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, d'acord amb les condicions d'obligatorietat, procediment i tramitació especificades a la citada Llei o a la que la substitueixi.

Art. 31 Execució urbanística

1. 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.
2. 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.
3. 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 de la d'un Polígon d'actuació cediran a l'administració actual el sòl amb aprofitament urbanístic contemplats en les fitxes dels corresponents sectors o polígons 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. Està prohibit urbanitzar i edificar en zones inundables i en altres zones de risc per la seguretat i benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció de riscos.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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. Està prohibit urbanitzar i edificar en zones inundables i en altres zones de risc per la seguretat i benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció de riscos.
3. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls adscrits al sector de planejament destinats a sistemes generals o locals.
4. Els propietaris de la d'un Polígon d'actuació cediran a l'administració actual el sòl amb aprofitament urbanístic legalment establert, que es podrà fer efectiu en les formes previstes per la legislació urbanística vigent.
5. Els propietaris de terrenys inclosos dins del sector hauran de costejar-ne la urbanització.
6. 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 assenjala 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 assenjarà 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. La cota resultant del terreny es podrà situar com a màxim a un metre i mig (1,50m) de la cota natural del terreny (per cota natural es considerarà el topogràfic del projecte d'urbanització) 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.
10. Amb independència del tipus d'ordenació, la alçada dels edificis no vulnerarà les servituds aeronàutiques.

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 sobrepasar 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. A aquest efecte, es considera justificat explícitament per a les antenes de telecomunicacions, ràdio i televisió.

3. Els elements tècnics de les cobertes no vulneraran les servituds aeronàutiques.
4. Per tots els edificis plurifamiliar 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.
Queden exempts els edificis amb només 2 habitatges que puguin justificar accés a un espai exterior tipus pati interior o coberta.
5. 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.

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 dóna 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 definidors 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) 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).
 - c) A l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que ultrapassin la profunditat edificable. En cap cas s'admeten cossos sortints si resulten patis inferiors a 6 metres.
 - d) 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.
 - e) 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.
 - f) 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, d'ordenació de volums o alineació a vial**, les tanques que confronten amb vials públics, dotacions, 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 lindars 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, inscrites en el Registre de la Propietat amb anterioritat 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. 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°.
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. 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.
6. En els casos en que s'admet edificació a l'espai lliure interior de l'illa només podrà estendre's, referit a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada de l'illa.

Aquesta profunditat límit s'haurà de reduir en els casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa de manera que l'edificació en l'espai lliure no depassi un pla ideal, traçat a 45° des del límit de la profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'altura màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc ha de depassar el pla traçat d'igual manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents als altres frontals d'illa.

En els casos en què la parcel·la depassi la profunditat que diu el paràgraf anterior d'aquest apartat, sense arribar a un altre carrer, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se, en planta baixa, a més alçada de la que correspondria a un solar amb frontal a l'alineació oposada i que tingués per longitud de façana el segment interceptat, en aquest front, per dues perpendiculars a aquest segment, traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real.

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 mancomunar-se 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^2st) per metres quadrats de sòl (m^2s), o en metres cúbics d'edificació (m^3) per metres quadrats de sòl (m^2s).
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, sempre que es destini a usos de garatge, magatzem o similar.
 - 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.
 - 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 com 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 2,20 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) 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 llindes 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 llindes. Els murs d'anivellament de terres a les llindes 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.
 - b) 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.
 - c) 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
- Piscines
- Patis de llum i ventilació

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 semisoterrada, 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. Ocupació en planta soterrani:
 - a) els edificis d'habitatges unifamiliars aïllats podran ocupar un 15% més en planta soterrani sempre que es destini a garatges. aquesta planta soterrani respectarà la separació dels llindars establerta per a cada zona.
 - b) en l'edificació ordenada segons alineacions a 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.
 - c) en l'edifici plurifamiliar aïllat l'ocupació de la planta soterrani pot assolir el 100% del sòl ocupable per l'edifici i la part de l'espai lliure edificable que respecti la separació dels llindars, sempre que es garanteixi la possibilitat d'arbrat i un correcte sistema de drenatge de les aigües pluvials.
6. S'admeten soterranis en substitució de terres, exclusivament per a usos de garatge, i d'acord amb les condicions generals dels apartats anteriors. En aquests casos, el soterrani podrà envair les franges de

separació a límits de parcel·la a vial però sempre mantenint la separació als llindars laterals. I en qualsevol punt ha a de tenir la consideració de soterrani, el sostre del qual haurà de sobresortir menys d'un metre per sobre del nivell del terreny exterior definitiu.

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. Aquest gàlib inclou el gruix del forjat de l'espai sotacoberta
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 i a 3 m d'altres llindars en el sistema d'ordenació aïllada i d'un metre a tots els llindars en la resta de sistemes d'ordenació.
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.
4. Les piscines situades a coberta han de respectar la distància d'un metre a tots els llindars.

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.
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 ²)
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) La coberta 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 s'ajustaran al que determini el decret d'habitabilitat dels habitatges vigent No és permès reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
- 4. 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.
- 5. 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.
- 6. 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 5 Ordenances d'urbanització

Elements urbans

Art. 71 Espais lliures

1. Els espais de 5.000 m² 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 replantaràn espècies tradicionals, en una superfície com a mínim del 50%.
2. Els espais de menys de 5.000 m² 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 alentir 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 estaran resolts amb rampa per a facilitar-ne l'accés als minusvàlids. S'estableixen les següents amplades mínimes:
 - a) 1,8m. per carrers de menys de 8m. d'amplada
 - b) 3m. per carrers de 8m. a 12m. d'amplada
 - c) 5m. per carrers de més de 12m. d'amplada

Art. 77 Escocells i parterres

1. Els escocells tindran una superfície interior mínima de 0,7 m².
2. Els parterres tindran una superfície mínima de 1,5 m².

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 m² 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 6. 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 d'habitabilitat dels habitatges o normativa legal que el substitueixi, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Art. 89 Classificació dels habitatges.

Els habitatges es componen per tipus i quantitat de peces que el componen. El tipus d'habitatge s'ajustarà als definits pel Decret d'habitabilitat dels habitatges. El tipus d'habitatge es regula a les ordenances municipals.

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

Els paràmetres de superfícies, alçades interiors, superfícies mínimes útils de les estances, amplades del passos i altres similars seran las que indiqui el decret d'habitabilitat vigent o normativa general equivalent.

Art. 91 Il·luminació i ventilació d'estances

Els paràmetres relatius a superfícies mínimes d'il·luminació i ventilació de les estances seran d'aplicació els que indiqui el decret d'habitabilitat vigent o altre normativa equivalent.

Art. 92 Bugaderia i estenedors

Són d'aplicació els paràmetres relatius a espais per rentar roba i estenedors indicats en el decret d'habitabilitat vigent o normativa general equivalent.

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.

Els paràmetres relatius a accessibilitat, accés a espais comuns, escales i ascensors, són d'aplicació els corresponents al decret d'accessibilitat vigent o normativa general equivalent.

Capítol 7. 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. Resten subjectes a llicència urbanística totes aquelles actuacions que així ho disposi la legislació vigent en aquesta matèria.
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 excepte disposició contrària per part d'una norma sectorial.
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. Resten subjecte a comunicació prèvia totes aquelles actuacions que així ho disposi la legislació vigent en aquesta matèria.
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...).
3. Les instal·lacions i estacions radioelèctriques no especificades en aquestes Normes.

Art. 99 Tipus de llicències

1. L'ordenança reguladora dels procediments per l'atorgament de llicències d'obres i activitats contemplarà i regularà detalladament, els tipus de llicències definits en la legislació vigent que correspongui.

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

1. És d'aplicació allò que disposi la legislació vigent i les ordenances municipals.

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. Les sol·licituds de llicències per obres en edificis o elements inclosos en el catàleg de béns a protegits l'òrgan competent per autoritzar les obres en els béns protegits és el següent:
 - a) Béns culturals d'interès nacional (BCIN).- Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Barcelona (CTPCB) del Departament de Cultura de la Generalitat Catalunya.
 - b) Béns culturals d'interès local (BCIL).- Ajuntament d'Arenys de Mar.
Correspon a la CTPCB emetre informes sobre les propostes de deixar sense efecte la declaració de BCIL, d'acord amb l'article 17.4 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.
La CTPCB pot emetre els informes i atendre consultes que l'ajuntament els formuli en relació amb el patrimoni arquitectònic, arqueològic i paleontològic en virtut del que estableix l'article 2.1.k del Decret 276/2005, de 27 de desembre, de les comissions territorials del patrimoni cultural.
 - c) Béns de protecció urbanística (BPU).- Ajuntament d'Arenys de Mar.
 - d) Patrimoni arqueològic: Jaciments arqueològics. Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Servei d'Arqueologia i Paleontologia.
3. 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 cost 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. Fins a la redacció de l'instrument de gestió (projecte de reparcel·lació o expropiació), s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme, segons correspongui. L'autorització municipal d'aquestes obres ha de condicionar la seva eficàcia a la formalització de la renúncia a l'augment de valor d'expropiació derivat de llur execució.

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 respecte a la qual s'hagi prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada.

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. El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatòris, de reparcel·lació o de compensació.
5. 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.
6. 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 en les condicions establertes en l'article 53 del TRLU.
- 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 expropiatòris, 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.
3. En tots els casos, es consideraran de volum disconforme totes aquelles edificacions que superin en més d'un 10% qualsevol dels paràmetres d'ordenació bàsica definits per la corresponent zona.

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 consolidació, restauració o canvi d'ús, sempre que estiguin d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament, segons el que determina l'article 108.4 del TRLU.
2. Es consideren volums disconformes quan les edificacions existents 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.
3. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, aquest es podrà mantenir mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament.
4. 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.

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

1. 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 podran mantenir amb caràcter provisional fins que no es desenvolupi el planejament.
2. Es poden autoritzar obres i edificacions amb caràcter provisional sempre que no estiguin expressament prohibits per la legislació urbanística o territorial. Aquesta autorització no dona dret en cap cas percebre indemnització.
3. Sols són admissibles amb caràcter provisional aquells que es consideren admissibles a l'article 53 TRLUC, i estaran subjectes a les condicions i limitacions establertes en el citat article, i seguiran el procediment establert a l'article 54 TRLUC.

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 o els usos i obres de caràcter provisionals que s'admetin, 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. Es poden admetre usos provisionals d'acord amb les condicions establertes a l'article 53 TRLU fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació). Els usos autoritzats estaran sotmesos a les limitacions establertes a l'esmentat article.
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 8. 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).

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.
3. Per tal de garantir la dotació mínima de sistemes al servei de la població que s'hi instal·li els habitatges resultants respectaran el mòdul de 70 m²/habitatge, d'acord amb el criteri establert a l'article 100.2 del TRLU. En cas que hagin de tenir dimensions inferiors, caldrà dur a terme una modificació puntual del planejament vigent per tal de fer efectives les cessions de sistemes corresponents.
4. L'exposat no s'aplica als habitatges dotacionals públics, en tant que tenen la condició legal de sistema urbanístic i resten exempts de l'aplicació dels estàndards urbanístics esmentats.

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

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

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.

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.

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.

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.

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.

En qualsevol cas, l'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl queden condicionats a la preservació de riscos 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.

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 Religió
- 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
- L₂₄ Espai lliure de protecció de sistemes a sòl urbà i urbanitzable

C. SISTEMA DE COSTA

H. SISTEMA HIDROLÒGIC

HDP. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS

ST. SERVEIS TÈCNICS

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 grafats, 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 estructurin 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 i servituds

1. 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.
2. En la regulació de sistemes s'inclouen les corresponents àrees de servitud, especificades per cada sistema, fins i tot en el cas dels sistemes que no estan ubicats al municipi, com és el cas de les servituds aeroportuàries.

3. En les zones afectades per la servitud Aeronàutica del Aeroport Barcelona - El Prat cap edificació o element d'alçada singular podrà superar l'alçada determinada per la servitud aeronàutica, en particular l'àmbit afectat per la Superfície d'Aproximació Frustrada del VOR-DME (aproximadament a 1280 m. sobre el nivell del mar).

La inclusió del municipi a la Zona de servitud Aeronàutica suposaria que l'execució de qualsevol construcció o estructura (postes, antenes aerogeneradors..), inclòs la instal·lació de mitjans necessaris per a la seva construcció, incloses les grues, precisaran la resolució favorable prèvia de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) d'acord amb el que determinen els articles 29 i 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

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 públiques 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; Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost. 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, serà preceptiva la redacció i l'aprovació d'un Pla especial urbanístic d'ordenació viària que garanteixi la adequació del planejament al projecte sectorial, d'acord amb el que disposa la legislació vigent en matèria de carreteres. Quan es tracti de vies locals o camins rurals el pla o projecte haurà de garantir la seva adequació al planejament.

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 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, assenyalen 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.
6. Els projectes de noves vies i de modificació de les existents hauran de comptar amb els corresponents anàlisis de la incidència de la intervenció sobre els talussos existents o generats, així com preveure les intervencions necessàries que garanteixin la seva estabilitat.
7. A fi de garantir la estabilitat dels talussos i la seguretat de les vies, es faran inspeccions visuals periòdiques en aquells trams de vies amb presència de talussos, particularment en els esmentats en el Estudi d'identificació de riscos geològics d'Arenys de Mar, fins i tot en els casos que no es consideri la seva perillositat.

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.

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 projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà pel que disposa la legislació sectorial vigent del sector ferroviari.

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 (inclosa prescripció ofici 156.2)

1. Per al desenvolupament urbanístic de les zones incloses als terrenys immediats al ferrocarril seran d'obligat compliment les limitacions a la propietat contemplades a la legislació vigent del sector ferroviari. D'acord amb la legislació esmentada es delimita una zona de domini públic, una zona de protecció i una línia límit d'edificació amb les següents distàncies i condicions de mesura:
 En sòl no urbà:
 - Domini públic ferroviari – 8 m. mesurats des de l'aresta exterior de l'esplanació.
 - Zona de protecció _ 70 m. mesurats des de l'aresta exterior de la esplanació.
 - Línia límit d'edificació – 50 m. mesurats des de l'aresta exterior de la plataforma.
 En sòl urbà:
 - Domini públic ferroviari – 5 m. mesurats des de l'aresta exterior de l'esplanació.
 - Zona de protecció _ 8 m. mesurats des de l'aresta exterior de la esplanació.
 - Línia límit d'edificació – 20 m. mesurats des de l'aresta exterior de la plataforma.
2. Els plànols d'ordenació i qualificació del sòl inclouen com a sistema general ferroviari l'àmbit ocupat per les infraestructures ferroviàries que formin part de la xarxa ferroviària d'interès general i es defineixen els àmbits de protecció i les línies límit d'edificació d'acord amb la legislació sectorial vigent.

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'estimaràn 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 al Decreto Ley 2/2011 de 5 de setembre, de "Texto refundido de la Ley 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. Dins la zona de servei del port s'admeten els usos esportius, d'esbarjo, els pesquers, així com els usos industrials derivats de la construcció, reparació i manteniment de les embarcacions, activitats comercials de la indústria nàutica, i de l'activitat de restauració i esbarjo segons la regulació establerta en la Llei 5/98 de Ports de Catalunya.
2. Es consideren usos complementaris admesos els comercials, d'oficines i altres relacionats amb el turisme que es puguin instal·lar en zones específicament admeses pel Pla Especial.
3. Es consideren incompatibles els usos de residencial i tots aquells no citats en els apartats anteriors.

4. El Pla especial 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 d'acord amb les limitacions establertes a la corresponent fitxa.

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.

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.
5. Els usos de serveis tècnics podran ser compatibles amb la resta de zones i sistemes del POUM quan serveixin a cada zona o sistema.

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 asseguri 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 m² de sostre per m² 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 m² de superfície.
 - d) Quan se situïn en illes d'edificació arrenclerada 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 o privats corresponent als 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, inclosos en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, previs a l'aprovació del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal mantindran l'ús indicat pel Pla.
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, PEU o PMU 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. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús principal en els equipaments privats, l'Administració podrà decidir o bé adquirir el sòl o l'edificació, promovent i tramitant un 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; o bé mantenir el caràcter privat de l'equipament.
Mentre l'Administració no promogui l'esmentat Pla Especial, aquell immoble mantindrà la qualificació d'equipament privat que li atorga el POUM, i la propietat no tindrà cap dret a interessar l'adquisició forçosa de l'immoble per part de l'Administració.
3. 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.

4. Els equipaments de caràcter privat, generalment esportius, que s'identifiquen amb la clau Ep, no estan inclosos en el sistema d'equipaments i són de titularitat i ús privat.

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
Serveis tècnics	Serveis tècnics
Sense ús determinat	Qualsevol dels precedents.

2. El servei de bar o cafeteria es considera complementari per a tots els usos d'equipament comunitari
3. 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 m² sostre/m² sòl si es disposen entre mitgeres en àrees d'edificació ordenada segons alineació de carrer i de 0,6 m² sostre/m² 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. Els equipaments privats inclosos en el sistema general d'equipaments estaran subjectes a les mateixes condicions d'edificació establertes a l'apartat anterior. Excepte en els casos en que s'indica la disposició de les edificacions i alçades als plànols d'ordenació, o a les corresponents fitxes, en els casos que estiguin inclosos en PAU.
 4. Les instal·lacions esportives i de lleure que apareixen en el plànol d'ordenació amb la clau Ep (equipament privat) corresponen a zones d'ús comunitari, no estan incloses en el sistema d'equipament i es regulen específicament en funció de la seva procedència i estat de l'edificació. Les condicions d'ús i edificabilitat són les següents:

Ep	Ús	Sostre	Altres
Ep1- Portinyol	Esportiu		
Ep2- Tennis	Esportiu	0,15 m ² st/m ² sòl	
Ep3- La Victòria	Esportiu-Esbarjo	0,20 m ² st/m ² sòl	
Ep4- Canyadell	Esportiu-Serveis comunitaris	0,10 m ² st/m ² sòl	
Ep5- Tennis (a SNU)	Esportiu	0,10 m ² st/m ² sòl	
Ep34- Stella Maris		450,7 m ² de sostre	

5. 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. 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. 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.
3. 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.
4. En cas que l'Ajuntament decidís disposar de l'habitatge dotacional públic en sòl d'equipaments sense ús definit, a on s'inclouï la possibilitat de destí a habitatge dotacional públic, precisarà una modificació puntual del POUM, que determini la titularitat pública de l'actuació, el destí a habitatge dotacional públic i l'ordenació de l'edificació.
5. 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 de major interès.
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 els entorns arqueològics de major interès, la platja i els penyals.
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
 - L₂₄ Espai lliure de protecció de sistemes a sòl urbà i urbanitzable

Art. 182 Parcs i jardins urbans

1. 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.
2. Considerarem parcs urbans aquells espais lliures amb superfície superior a 5.000 m². Els espais lliures menors a 5.000 m² i no inclosos en altres categories tindran la consideració de jardins urbans.

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 (L₂₄), 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, entre els que s'inclouen les instal·lacions esportives a l'aire lliure tals com l'existent pista d'atletisme. Es podran admetre en el sòl i en el subsòl d'aquests espais, activitats i serveis públics al servei d'aquests espais 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 i quedi garantit l'ús del sistema de manera que les rampes del aparcament tinguin un incidència mínima i no trenquin la continuïtat del sistema.
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, les instal·lacions no fixes amb destí a quiosc, així com les corresponents terrasses, sempre que comptin amb la corresponent autorització administrativa i la superfície no superi el 3% de l'àmbit delimitat com a parc urbà.
 - d) En edificacions existents situades en sòls qualificats d'espais lliures podran destinar-se a usos coherents amb la condició de sistema públic de terrenys on s'implanten, com pot ser usos d'equipaments o altres activitats d'interès públic o social (casals, etc)..
 - e) Les edificacions existents catalogades podran admetre ús de 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 o d'equipament, 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 m²) 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 obres a 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 o les vies de comunicació contigües. Es consideraran prioritàries per la realització d'estudis i obres d'estabilització de talussos aquells àmbits específicament senyalats a l'Estudi per a la identificació de riscos geològics d'Arenys de Mar, en particular: La Penya dels Encantats, La Penya de La Pietat i la Penya de Maltemps.
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. Es procedirà periòdicament a la neteja dels arbres i vegetació susceptible de ser descalçada en poc temps i es controlarà periòdicament l'estat de murs i edificacions si és el cas.

4. Es realitzaran inspeccions periòdiques a les capçaleres i peus de les penyes i vessants.

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 22/1988, 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.
3. Limitacions de la propietat en els terrenys contigus a la ribera de mar
 - a) L'ús del domini públic marítim-terrestre es regularà segons el que s'especifica al Títol III de la Ley de 22/1988 de Costas
 - b) Els usos en la zona de servitud de protecció s'ajustaran al que disposen els articles 24 i 25 de la Ley de Costas, els usos admesos en aquesta zona han de comptar amb l'autorització de la administració autonòmica competent amb costes, d'acord amb el que determinen els articles 48.1 i 49 del Real Decret 1112/92 de modificació parcial del Reglament de la Ley de Costas.
 - c) S'ha de garantir el respecte a les servituds de trànsit i accés al mar establerta en els articles 27 i 28 de la Ley de Costas, respectivament i en compliment de les condicions senyalades a l'article 30 per a les zones d'influència.
 - d) Les obres e instal·lacions existents a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situades en la zona de domini públic o de servitud, es regularan d'acord amb el que especifica la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
 - e) Les instal·lacions de la xarxa de sanejament han de complir les condicions senyalades a l'article 44.6 de la Ley de Costas y concordants del Reglamento.

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 2/2011 de 5 de setembre, de texto refundido de la Ley de Puertos del Estado y de 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 abastará 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 llit 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 períodes de retorn de 100 i 500 anys s'ajustaran a les condicions d'ús definides als articles 7 i 9 del RDPU i a l'article 6 del RLU.

Títol IV. 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, en els casos en que en el moment de la recepció total o parcial per part de l'ajuntament les obres d'urbanització no estiguin complertes o presentin deficiències. Les condicions i terminis màxims són els que determina l'article 68.7 del RPU.
 - 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 30% del sostre residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatge de protecció, d'acord amb l'article 57,3 del TRLU modificat (art 20 DL 3/2012).
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:
 1. Casc antic
 - 1a- illa tancada
 - 1b- fronts tradicionals
 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
 - 3d- conservació
4. Blocs aïllats
 - 4a- d'ordenacions existents
 - 4b- de nova ordenació
5. Ordenació de naus industrials
 - 5a- naus aïllades
 - 5b- naus susceptibles de compartimentació
 - 5c- naus entre mitgeres
 - 5d- indústria integrada al casc urbà

Zones d'ordenació volumètrica unitària

6. Conjunts unitaris
 - 6a- Fileres de cases
7. Solars d'ordenació singular
- Ep. Equipament privat

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

Pels àmbits inclosos en sectors o polígon les condicions de densitat i nombre màxim d'habitatges es regula a la corresponent fitxa.

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 90 m² de sostre construït.

- b) Àmbits residencials plurifamiliars en edifici aïllat:

S'admet una densitat màxima d'un habitatge per cada 90 m² de sostre residencial construït.

- 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 m² 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 m². 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 arrencades 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
 - 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 m².
3. Les parcel·les, incloses en la subzona 1a, 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.
4. Per tal de mantenir el caràcter tradicional del nucli antic, la possible agrupació de parcel·les, en carrers de menys de 8 metres d'amplada, no superaran els 10 metres de façana o, en cas de fronts majors, es compondrà l'edificació segons dimensionat tradicional al casc antic.

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 únicament es podrà edificar si s'incorpora a la que disposa de front al carrer mitjançant una modificació de la parcel·lació.
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. En cas de indefinició o dubtes en els plànols i en els casos en que la amplada

del carrer sigui inferior a 8 metres, les alçades queden limitades a Pb+1, sens perjudici de mantenir l'alçada quan la mitja del tram de carrer sigui superior.

Les alçades màximes admeses amb caràcter general són:

1a- Planta baixa i dues plantes pis (Pb+2) amb un màxim de 10,50 m., planta baixa i tres plantes (Pb+3) amb un màxim de 13,50m., i planta baixa i quatre plantes pis (Pb+4) amb un màxim de 16,50 m. si tenen front a la riera o a la N-II.

1b- Planta baixa i dues plantes pis (Pb+2) amb un màxim de 10,50 m.

Les edificacions en PB, admeses a l'interior de les illes, no superaran els 3,5 metres d'alçada i disposaran de coberta plana transitable.

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 3,5 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. Els usos plurifamiliars queden limitats a les parcel·les amb front de parcel·la superior a 5 metres i alçades iguals o superiors a PB+2PP.
2. Es consideren usos complementaris els següents:
 - a) Hotel·ler i restauració.
 - b) Comercial i magatzems amb una superfície màxima de 600m².
 - c) Activitats innòcues, sense incidència ambiental, considerant com a tals aquelles que no estan incloses en els annexes de la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
 - d) Oficines i serveis.
 - e) Dotacions comunitàries (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu, cultural, associatiu i religió).
 - 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 sempre que l'edifici tingui menys de 4 habitatges o altres usos amb més de 400 m² de sostre. 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 1a que tinguin front a la riera no podran disposar dels accessos a l'aparcament en el front de la riera.

- h) Aquelles parcel·les incloses en la zona 1a amb front a la N-II o la riera destinaran la planta baixa a usos no residencials
- 3. A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació.

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 que no superi en més d'un 10% en algun dels paràmetres generals d'ordenació de l'edificació podran rehabilitar les edificacions sempre que s'ajustin als objectius determinats amb caràcter general a les Normes del POUM 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, sense superar les limitacions indicades als apartats anteriors.
 - 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, sempre que no se superi el volum admès a la corresponent zona ni desvirtuïn el caràcter original dels edificis o jardins existents, que pugui suposar la seva descatalogació.

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 m².

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 16,50 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) Hotelers i restauració.
 - b) Comercial i magatzems amb una superfície màxima de 600 m².
 - 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 90 m² de sostre. 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, un coeficient d'ocupació sobre la superfície de parcel·la, la densitat neta d'habitatges i/o intensitat d'altres usos com a paràmetres bàsics, complementàriament també es determina l'alçada i nombre de plantes màximes i les reculades als diferents límits.
2. La implantació de la edificació en la parcel·la es regula bàsicament amb un percentatge d'ocupació i separació de l'indar. El projecte de la construcció haurà d'incloure obligatòriament el del tractament dels espais lliures de parcel·la.
3. 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.
4. Sens perjudici dels usos admesos a les zones industrials, el tractament de l'espai lliure de parcel·la serà majoritàriament enjardinat i ha de permetre, com a mínim, la plantació d'un arbre per cada 100m² d'espai lliure de parcel·la.
5. 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 m² construïts amb destí a usos no residencials. Els mínims d'aparcament definits s'incrementaran en la proporció que correspongui: quan vingui definit en els plànols d'ordenació, en les

condicions del PAU o quan l'ús del edifici requereixi, justificadament, majors reserves d'aparcament.

6. 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 es refonen les condicions d'ordenació en aquestes Normes.

Es disposa ordenació de cases aïllades a:

- Canyadell
- Les Villes
- La Victòria
- Maltemps oest
- Maltemps est
- Montmar
- Portimar I-a
- Portimar II
- Serrat del Portinyol
-

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, es refonen les condicions d'edificació.

Es disposa ordenació de cases aïllades a:

- PAU.01 El Cònsol (UA7)
- PAU.03 Can Vilaplana (UA9)
- PAU.06 El Portinyol 1(UA14)
- PAU.07 Les Carolines (UA15-part)
- PAU.08 Portimar Nord (UA16-part)
- PAU.09 Les Roses-2 (UA11-12 part)
- PAU.12 Les Carolines sud 3 (UA15-part)
- PAU.39 Les Carolines sud 2 (UA15-part)

Art. 222 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 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 inscripció en la mateixa) de la parcel·la. Aquestes són:

	Superfície mínima m ²	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		

3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Les parcel·les procedents d'ordenació anteriors compten amb les següents condicions de parcel·la:

		Superfície mínima m ²	Front mínim metres
3a.u10	Canyadell	500	15
3a.u9	Les Vil·les	400	15
3a.u8	La Victòria	400	15
3a.u2	Montmar	400	15

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

3c.u2	Montmar	800	20
3c.u3	Maltemps oest	800	20
3c.4	Maltemps est	800	20
3c.8a	Portimar I-a	800	20
3c.8b	Portimar nord	1000	20
3c.10	Serrat del Portinyol	800	20

7. Les qualificacions en polígons d'actuació procedents de plans parcials o UASU compten amb les següents condicions de parcel·la:

		Superfície mínima m ²	Front mínim metres
3a.1	PAU.01 El Cònsol (UA7)	400	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 (UA15 part)	400	15

3c.6	PAU.06 El Portinyol 1(UA14)	800	20
3c.8b	PAU.08 Portimar nord (UA16-part)	950	20
3c.39	PAU. 36 Les Carolines Sud-2	1000	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. El nombre màxim de cases agrupades serà de 3.
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 ² st/m ² 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

2. S'admet l'aparonament de dos habitatges, en aquest cas el front i la superfície mínimes seran equivalents a la suma de dues parcel·les de la corresponent subzona.
3. 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 m² de sostre/m² de sòl.

4. Les alçades màximes admeses, amb caràcter general i sempre que no s'estableixin específicament a les subzones, són:
 - PB, alçada màxima de 4,50m,
 - PB+1, alçada màxima de 7,00 m i
 - PB+2, alçada màxima de 10,50 m.
5. S'admeten construccions auxiliars en les condicions regulades amb caràcter general per aquestes Normes. Els sostre destinat a edificacions auxiliars serà com a màxim el 5% del sostre total.
6. Les parcel·les procedents d'ordenacions anteriors compten amb les següents condicions d'edificació:

		Edificabilitat m ² st/m ² sòl	Ocupació %	Nombre màxim plantes	Reculades Vial - fons i laterals
3a.u10	P-18 Canyadell	0,3	30	PB+1pp	6 - 3
3a.u9	Les Vil·les	0,9	30	PB+2pp	5 - 3
3a.u8	La Victòria	0,8	30	PB+2pp	5 - 3
3a.u2	Montmar	0,9	30	PB+2pp	5 - 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
3c.4	Maltemps est	0,4	20	PB+1pp	8 - 5
3c.8a	Portimar I-a	0,4	20		8 - 5
3c.8b	Portimar I-a	0,3	15		
3c.10	Serrat del Portinyol	0,4	20	PB+1pp	8 - 5
3c.14	Paraiso	0,3	20	PB+1pp	8 - 5

7. Les qualificacions en polígons d'actuació procedents de plans parcials o UASU compten amb les següents condicions d'edificació:

		Edificabilitat m ² st/m ² 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 (UA-15part)	0,8	30	PB+1pp	6 - 3

3c.6	PAU.06 El Portinyol I (UA14)	0,4	20	PB+1pp	8 - 5
3c.8b	PAU.08 Portimar nord (UA16-part)	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 Hotelers amb una capacitat màxima de 25 llits, excepte per la zona 3a.u9, les Vil·les, 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. En aquests casos els usos no residencials seran com a màxim d'un establiment per parcel·la. En cas de convivència amb l'habitatge no podran ocupar més del 50% de la superfície construïda.
 - d) Aparcaments corresponents a les activitats principals, exclusivament en planta baixa o soterrani amb accés a través de la planta baixa. La previsió mínima d'aparcaments serà de 2 places per cada habitatge o per cada 150 m² de sostre no residencial.
 - e) 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.
3. 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 m² d'espai lliure i parcel·la.
4. 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 m². 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 legalment establertes 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. Sens perjudici de l'apartat anterior 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 inscripcible en la mateixa) de la parcel·la.

	Superfície mínima m ²	Front mínim metres	Diàmetre mínim cercle, m
4a	Parcel·les existents		
4a.21	1000	20	
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) L'alçada màxima de les subzones a és la corresponent al planejament d'ordenació de referència. Les corresponents a les subzones 4b, s'indiquen en el quadre adjunt.
 - d) 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 llinars.
 - e) 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).

- f) S'admeten les construccions auxiliars segons les condicions establertes amb caràcter general per aquestes Normes, amb una ocupació màxima del 5% del total ocupable a la parcel·la.
- g) Les parcel·les disposaran de places d'aparcament, com a mínim dues places per habitatge o per cada 150 m² d'ús no residencial.
- h) Les alçades màximes admeses, amb caràcter general i sempre que no s'estableixin específicament a les subzones, són:
 PB, alçada màxima de 4,50m,
 PB+1, alçada màxima de 7,00 m,
 PB+2, alçada màxima de 10,50 m,
 PB+3, alçada màxima de 13,50 m i
 PB+4 alçada màxima de 16,50 m.

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

	Edificabilitat m ² st/m ² sòl	Ocupació %	Nombre màxim plantes	Reculades Vial, fons laterals
4a	Segons plànol d'ordenació i quadre subzona 4a			
4b	1,5	40	Pb+3pp	5
4b.15	1,31	33%	Pb+3pp	5

3. Les condicions d'edificació de les subzones 4a s'especifiquen en els plànols 3.2 i són:

4a	Nom	Condicions d'edificació	Alçada
4a1	Parcel·la a El Cònsol	Plànol ordenació	Pb+5
4a2	La Musclera	Plànol ordenació 1 m ² /m ²	Pb+2
4a3	Sant Elm	Plànol ordenació	Pb+3
4a4	c/ Josep Llimona	Plànol ordenació	Pb, Pb+1, Pb+2
4a5	Plaça Boada	Plànol ordenació	Pb+3
4a6	Horta Pica	Plànol ordenació 5 m ² /m ²	Pb+5
4a7	Horta dels Lleons	Plànol ordenació 5 m ² /m ²	Pb+5
4a8	Doedes-Barcelona	Plànol ordenació 5 m ² /m ²	Pb+4
4a9	Doedes Montal	Plànol ordenació 5 m ² /m ²	Pb+4
4a10	Riera-c/ Montserrat	Plànol ordenació	Pb+4
4a11	Maricel	Plànol ordenació	Pb+4
4a12	c/ J. Rigau	Plànol ordenació	Pb+3
4a13	Riera- V. Europa	Plànol ordenació	Pb+4
4a15	Riera, c/ Calella, c/Pineda	Plànol ordenació	Pb+3
4a16	Vil·la Betània	Plànol ordenació	Pb+2+sc
4a17	Riera, c/Pineda, c Malgrat	Plànol ordenació	Pb+4
4a18	Pl. d'Alex Bueno, Pl. Francesc Moragas (abans Pl. Estalvi)	Plànol ordenació	Pb+4, Pb+10

4a19	Rambla c/Vallgorguina, Pompeu Fabra	Plànol ordenació	Pb, Pb+5
4a20	Pla dels frares	Plànol ordenació	Pb, Pb+3
4a21a	La Raureta	1600 m ² sostre	Pb+1
4a21b	La Raureta	947 m ² sostre	Pb+1+sc (enretirat 3 m, de façana)
4a21c	La Raureta	1066,7 m ² sostre	Pb+1+sc (enretirat 3 m, de façana)
4a21p	La Raureta	HPO-1334,2 m ² sostre concertat 667,10	Pb+2 (enretirat 4 m, de façana)
4a22	Plaça Bellavista	Plànol ordenació	Pb+3.
4a23	Port	Plànol ordenació	Pb+4
4a24	c/ Arquitecte Gaudí	Plànol ordenació	Pb+2
4a25	Riera-Carrer de Sta. Clara	Plànol ordenació	Pb+4
4a34	Stella Maris	Plànol ordenació	PAU 34-Stella Maris
4a36	Residència Itaca	Plànol ordenació	Pb, Pb+4
4a37	Riera	Plànol ordenació	Pb+4, Pb+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) Hotelier i restauració.
 - b) Comercial i magatzems amb una superfície màxima de 600 m².
 - c) Activitats innòcues, sense incidència ambiental que no figuren en els annex de la llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
 - 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 aquest POUM refon en les zones específiques en relació al PAU o l'àmbit de referència.

Art. 231 Condicions de parcel·la

1. Es consideren edificables totes les parcel·les existents legalment establertes 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 m² (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 m².
 - b) A Valdegata Ponent (subzona 5b.22 (a, b, c, d)) la superfície mínima de sostre per a cada establiment és de 100 m² i la màxima de 600 m² amb fronts mínims de 8 metres.
 - c) La vialitat interna no computarà a efectes d'ocupació, ha de tenir amplada suficient per a les maniobres de càrrega i descàrrega, reservant espais d'aparcament i giradors per a vehicles propis de la activitat industrial.
 - d) Es garanteixi l'ordenació, manteniment i bona imatge dels espais no edificats, siguin privats o comunitaris.
4. Les àrees industrials existents, procedents d'ordenacions anteriors compten amb les següents condicions de parcel·la:
 - a) A sòl urbà consolidat:

		Superfície mínima m ²	Front mínim metres
5a.u6	Valldegata Draper	2000	
5b.u6	Valldegata Draper		10
5c.u6	Valldegata Draper	Plànol d'ordenació	
5c.u5	Rial de Sapí (UASU 1 i Can Noé)		
5b.22. (a,b,c,d)	Valldegata Ponent	Parcel·les ordenades segons plànol d'ordenació	

Art. 232 Condicions d'edificació

- S'estableix un índex d'edificabilitat neta màxima d'1 m² de sostre per m² de sòl.
- L'ocupació màxima per parcel·la s'estableix en un 60%.
- Les construccions no podran superar una alçada de 9 m corresponent a dues plantes.
- 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. En cas de la existència de talussos o terraplens o murs de contenció, els 6m. es mesuraran des del límit del talús o coronament del terraplè o el mur.
- S'haurà de preveure una plaça d'aparcament per cada local o establiment, i una plaça per cada 50 m² de superfície construïda a partir de 400 m².
- 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.
- S'admeten construccions auxiliars en les condicions regulades amb caràcter general per aquestes Normes. Els sostre destinat a edificacions auxiliars serà com a màxim el 5% del sostre total.
- Són d'aplicació les reduccions d'edificabilitat derivades del pendent dels terrenys, així com altres normes generals d'adequació als pendents.
- 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.
- Les qualificacions en polígons d'actuació procedents de plans parcials o UASU compten amb les següents condicions d'edificació:

a) A sòl urbà consolidat:

		Edificabilitat m ² st/m ² sòl	Ocupació %	Nombre màxim plantes	Reculades Vial - fons i laterals
5a.u6	Valldegata Draper	1	60	PB+1 9m.	10 - 6
5b.u6	Valldegata Draper	1	60	PB+1 9m.	10 - 6
5c.u6	Valldegata Draper	1	segons plànol d'ordenació	PB+1 9m.	10 - 6 fons
5c.u5	Rial de Sapí (UASU 1 i Can Noé)	1	60	PB+1	10 - 6

b) Procedent de Pla Parcial:

		m2 de sostre	Ocupació	alçada. m.	Reculades Vial - fons i laterals
5b.22a	Valdegata Ponent	12.150	70	10,5	10 - 6
5b.22b	Valdegata Ponent	8.872	70	7,5	10 - 6
5b.22c	Valdegata Ponent	18.259	70	10,5	10 - 6
5b.22d	Valdegata Ponent	13.673	70	10,5	10 - 6

11. Condicions d'edificació específiques per a Valdegata Draper:

- a) Es reculades de fronts, fons i laterals es mesuraran a partir dels coronaments i peus dels talussos que apareguin com a conseqüència de les explanacions. Les parcel·les que donen front a la Nacional-II a més de les anteriors condicions hauran de respectar la condició de retirar-se com a mínim 10 m. de l'esmentat vial.
- b) Els talussos i desmunts necessaris a les parcel·les resultants del moviment de terres, no podran tenir un pendent superior a 45º (relació base-alçada 1-1). Es podran construir murs de contenció amb una alçada màxima de 3m. se'n podrà construir un sol per cada talús o desmunt, ja sigui al seu cap o al seu peu.
- c) Per la subzona 5c.u6: indústria entre mitgeres, es defineix com a indústria arrencada amb accés únic a la parcel·la. S'ajustarà als galílibs indicats en el plànol d'ordenació.
 - A fi i efecte d'assolir una unitat compositiva, el projecte d'edificació, així com la construcció de les naus haurà d'ésser unitària i realitzat per un únic promotor.
 - S'admeten variacions de crugia sempre i quan totes les naus tinguin la mateixa.

Art. 233 Condicions d'ús

1. L'ús principal és l'industrial incloses les categories compreses en l'Annex II.1, II.2 i 3, de la Llei 20/2009 de prevenció i control ambiental de les activitats.
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) Hotelers, 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 el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercial, o normativa sectorial que el substitueixi.
2. S'admeten únicament els establiments comercials directament relacionats amb les activitats productives pròpies, o bé si es tracta de establiments comercials singulars (ECS) dedicats a la va dedicats a la

venda a l'engròs i els dedicats a la venda de d'automoció, carburants, embarcacions 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 m² 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.
2. En aquest àmbit es distingeixen les zones i subzones següents:
 - a) 6. Conjunts unitaris
 - b) 6a Fileres de cases
 - c) 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. S'admeten construccions auxiliars en les condicions regulades amb caràcter general per aquestes Normes únicament en el cas que estiguin previstes a la ordenació del conjunt. En aquest cas sostre destinat a edificacions auxiliars serà com a màxim el 5% del sostre total.

6. Es defineix la subzona 6a. fileres de cases que correspon a las cases arrengrerades en un front de via.

Art. 238 Condicions de parcel·la

1. Es consideren edificables totes les parcel·les legalment establertes 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 m².
 - 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 m², 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'ordenació anteriors compten amb les següents condicions de parcel·la:

		Superfície mínima m ²	Front mínim metres
6a.u1	Portimar II	200 (per habitatge)	
6a.u4	Sector P-25	1000	25
6a.8	Portimar I	200	20
6a.21	La Raureta	200 (per habitatge)	6 (l'habitatge) 11,5 de fondària

Art. 239 Condicions d'edificació

1. A les zones 6a 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 m² de sostre per m² de sòl, un índex d'ocupació del 40%, una alçada màxima de 7,00 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 arrengrament, sempre i quan, es respectin globalment els paràmetres fixats en aquesta Secció.
 - c) 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.
 - d) Les alçades màximes admeses, amb caràcter general i sempre que no s'estableixin específicament a les subzones, són:
 - PB, alçada màxima de 4,50m.
 - PB+1, alçada màxima de 7,00 m.

PB+2, alçada màxima de 10,50 m.

2. Les qualificacions en polígons d'actuació procedents de plans parcials o UASU compten amb les següents condicions d'edificació:

		Edificabilitat m ² st/m ² 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	
------	--------------------------------	---	----	------	--

6a.21 (a - b)	PAU.21 La Raureta	828 m2 de sostre per parcel·la de 6 habitatges	30	PB+1pp (7m.)	segons plànol carrers: principal_9 lateral-3 fons-2,5 laterals-2
------------------	-------------------	---	----	-----------------	--

Art. 240 Condicions especials d'edificació per conjunts terrassats

Article suprimit, ja que desapareix la regulació de l'edificació en pendents superiors al 20%

Art. 241 Condicions d'ús

1. L'ús principal de la zona 6a és l'habitatge unifamiliar en filera.
2. S'admeten a més els següents usos compatibles:
 - a) Restauració i hoteler amb una capacitat màxima de 25 llits.
 - b) Dotacions comunitàries (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu, cultural, associatiu i religiós).
 - c) Aparcaments corresponents a les activitats principals, exclusivament en planta baixa o soterrani.
 - d) Comercial i magatzems amb una superfície màxima de 100 m².
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. 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 m².
3. 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-1i can Noé
7.u2	La Estrella	PGO 84
7.5	Canalies	UASU-13

Art. 244 Condicions d'edificació

1. S'estableix un coeficient d'edificabilitat d'1,5 m² de sostre per m² 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 ²	Ocupació %	Alçada màxima m. o nº plantes	Reculades Vial - fons i laterals
7.u5a	Rial de Sapí	760 m ² st	40	9	5 - 3
7.u5b	Rial de Sapí	1224 m ² st	40	9	5 - 3
7.u5c	Rial de Sapí	855 m ² st	40	9	5 - 3
7.u5d	Rial de Sapí	291 m ² st	40	9	5 - 3
7.u5e	Rial de Sapí	1800 m ² st	40	9	5 - 3
7.u5f	Rial de Sapí	2410 m ² st	40	9	5 - 3
7.u5g	Rial de Sapí	1000 m ² st	40	9	5 - 3
7.u5h	Rial de Sapí	654 m ² st	40	9	5 - 3
7.u5i	Rial de Sapí	1644 m ² st	40	9	5 - 3
7.u5j	Rial de Sapí	3970m ² st	40	9	5 - 3

7.u7	Muvisa	1 m ² st/m ² sòl	40	9	5 - 3
------	--------	--	----	---	-------

7.u2	PAU-02 La Estrella	2 m ² st/m ² sòl	40	PB+5pp	-
7.5a	PAU05 Canalies	2 m ² st/m ² sòl	40	PB+4pp	-
7.5b	PAU05 Canalies	0,95 m ² st/m ² sòl	40	PB+4pp	-

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

		Edificabilitat m ² st/m ² sòl	Ocupació %	Alçada màxima metres	Reculades Vial - fons i laterals
7pmu.1	PMU Les Bàscules	1	100%	PB+2pp	Alineació

4. Les alçades màximes admeses són:
- PB, alçada màxima de 4,50m.
 - PB+1, alçada màxima de 7,00 m.
 - PB+2, alçada màxima de 10,50 m.
 - PB+3, alçada màxima de 13,50 m.
 - PB+4, alçada màxima de 16,50 m.
 - PB+5, alçada màxima de 19,50 m.

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) Comercial en petits establiments i magatzems amb una superfície màxima de 800 m².
 - c) Comercial en mitjans establiments, entre 800 i 1.300 m², i establiments comercials singulars (ECS) en els àmbits específicament indicats.
 - d) Activitats innòcues, sense incidència ambiental (Llei IIAA).
 - e) Dotacions comunitàries (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu, cultural, associatiu i religiós).
 - f) Aparcament, exclusivament en planta soterrani i accés a través de la planta baixa.
 - g) Serveis tècnics i mediambientals.
3. L'ús recreatiu es considerarà compatible amb els usos comercial, terciari, hotel·ler i turístic i prohibit quan l'ús principal sigui residencial.
4. 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.
5. En la definició de les diverses subzones s'han definit com a usos principals:

Subzona		Ús principal
7.u5	Rial de Sapí (UASU 1 i Can Noé)	Comercial/terciari
7.u7	La Muvisa (UA3.a i UA3.b)	Comercial
7.u2	PAU-02 La Estrella (UA8)	Residencial
7.5a	PAU05 Canalies (UA13) (7a)	Residencial
7.5b	PAU05 Canalies (UA13) (7b)	Residencial
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.

L'objectiu específic i condicions d'ordenació del PE.1 és el següent:

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.

Art. 247 Condicions específiques dels Plans Especials

Les següents fitxes regulen les condicions dels Plans Especials a sòl urbà. Les actuacions previstes en el Pla especial del Casc Antic inclouran mesures de control en els àmbits amb expectatives de restes arqueològic.

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. Aretex
- PMU03. Escola d'Avicultura

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.

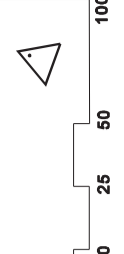
3. Les condicions de cada sector de Pla de millora urbana es determinen en les corresponents fitxes.

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



Elements vinculants

PE Casc Antic
Superficie: 255.405 m2



PE01	Casc antic	Sòl urbà
-------------	-------------------	-----------------

1. Àmbit:

Delimitació	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	
Superfície	255,405 m²	25,5 Ha

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

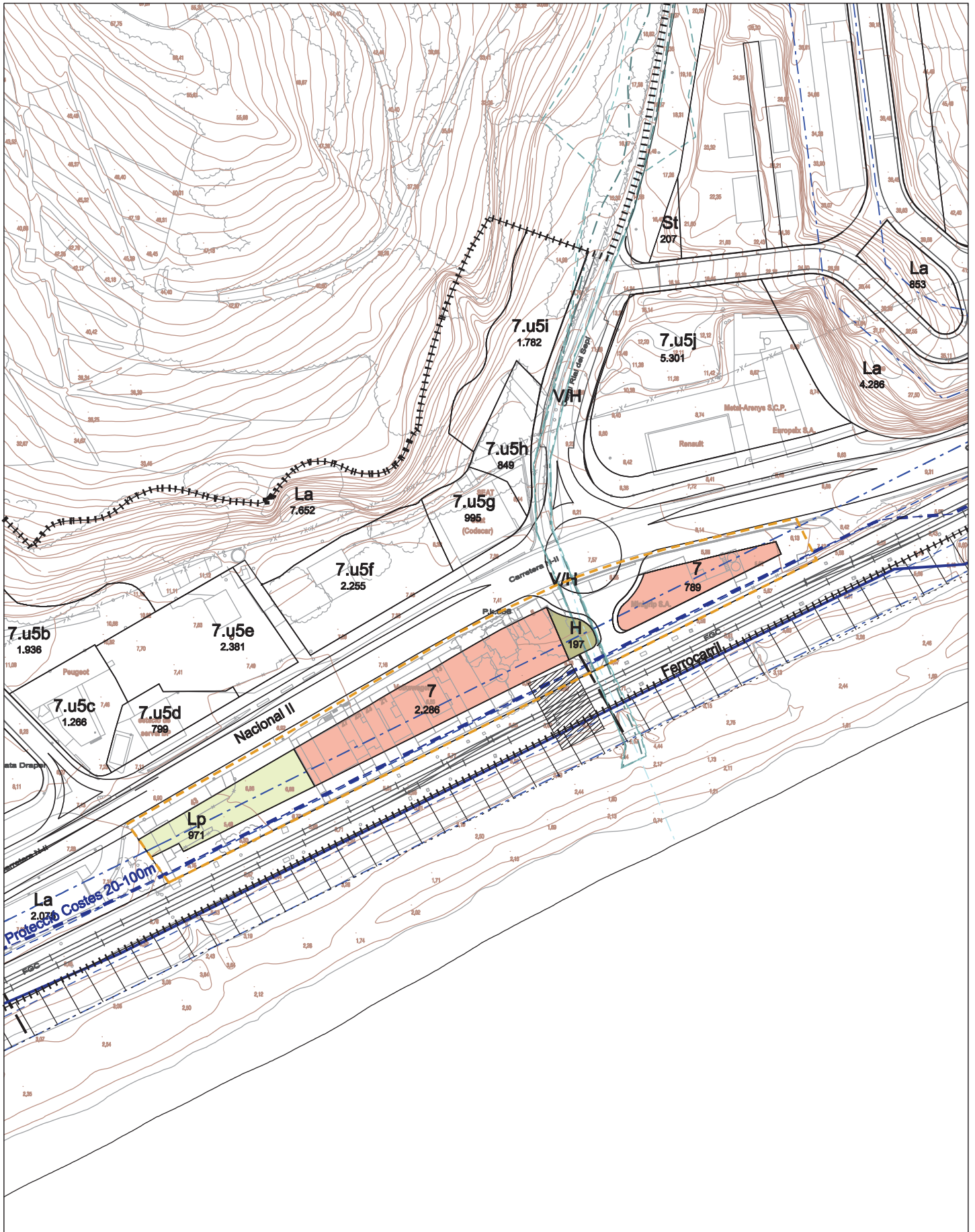
En tant no es redacti un nou Pla Especial Urbanístic en el casc antic seran d'aplicació les determinacions d'aquestes Normes, en els corresponents sistemes i zones, i les contingudes en el Pla Especial de protecció del patrimoni arquitectònic.

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

Sistema d'actuació	Pel Pla marc 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. El Pla determinarà el sistema d'actuació per a cada àmbit de Planejament especial.
Obres d'urbanització	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.
Altres condicions	Caldrà sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, específicament al Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació.
Etapas execució	Es preveu que aquest Pla Especial es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM.



PMU Les Bàscules

Superfície: 9.181 m²

Qualificació del sòl

- | | | | |
|--|--------------------|---|--------------------------|
|  | Espais lliures |  | 7 Ordenació singular |
|  | Sistema hidrològic |  | Pas peatonal a la platja |



0 25 50 100m

PMU01	Les Bàscules	Sòl urbà no consolidat
--------------	---------------------	------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	El PAU les Bàscules se situa al centre-ponent del municipi, constituint un front a la carretera NII a un punt estratègic del poble.	
Superfície	9.181 m²	0,9 Ha

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**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)

Sòl públic mínim **60%**

Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)

Solars d'ordenació singular

Sòl privat màxim **40%**

Edificabilitat	Coef. edific. bruta	1,00 m²st/m²s
	Altres usos	100%

4. Cessions

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

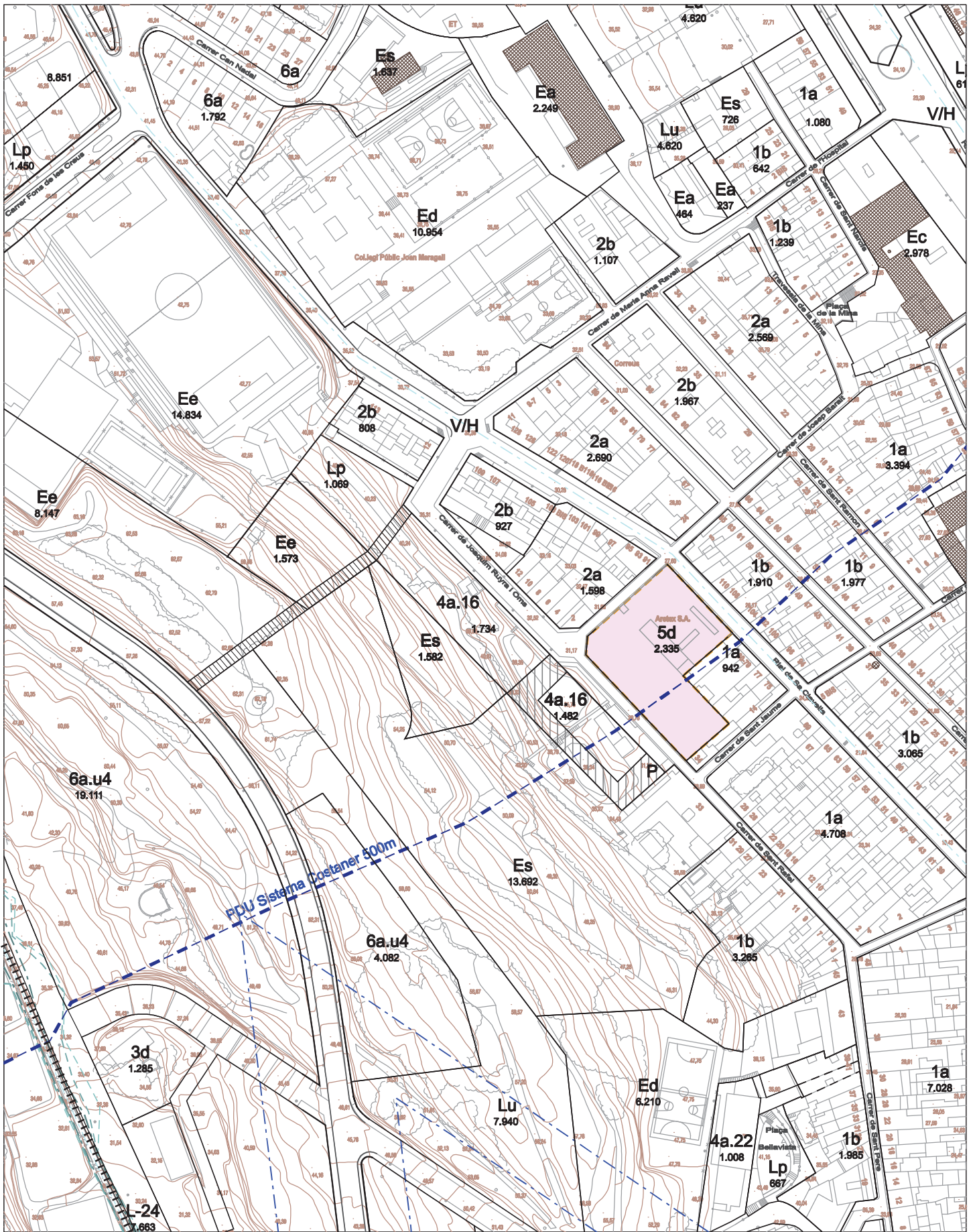
5. Determinacions

Seràn de cessió els sòls destinats a sistemes.
L'ús és exclusivament comercial, terciari, hotel·ler, recreatiu i restauració.
L'ús comercial s'admetrà amb les condicions derivades del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
L'ordenació de l'àmbit serà unitària i preveurà un únic accés al sector des de la carretera.
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

Sistema d'actuació	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.
Obres d'urbanització	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.
Etapas execució	Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el segon sexenni del POUM



PMU Aretex

Superfície: 2.335 m²

Qualificació del Sòl

5d Indústria Integrada al casc



0 25 50 100m

PMU02	Aretex	Sòl urbà no consolidat
--------------	---------------	------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	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.	
Superfície	2.335 m²	0,2 Ha

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)

Sòl públic mínim **45%**

Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)

Sòl privat màxim **55%**

Edificabilitat

Coef. edif. bruta **1,285 m²st**
Residencial (màxim) 90%
Altres usos (mínim) 10%

Habitatges

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 **30%** (mòdul de 70m²/hab)

Sostre màxim habitatge de renda lliure **70%** (mòdul de 90m²/hab)

Nombre màxim habitatges **33 unitats**

Nombre mínim habitatges de protecció pública 12 unitats

Nombre màxim habitatges de renda lliure 21 unitats

renda lliure

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic 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 1000m² i la cessió d'un mínim de 500m² 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

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.
Obres d'urbanització	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.
Etapas execució	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

PMU03	Escola d'avicultura	Sòl urbà no consolidat
--------------	----------------------------	------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	El PAU Escola d'Avicultura comprèn les illes entorn d'aquesta escola, a banda i banda del carrer del mateix nom.	
Superfície	4.712 m²	0,5 Ha

2. Objectius:

L'objectiu d'aquest PMU 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)

Sòl públic mínim **39%**

Sòl privat màxim **2.862m²** **61%**

Edificabilitat

Coef. edif. bruta **0,60 m²st**
Residencial 100%

Habitatges

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 **30%** (mòdul de 70m²/hab)

Sostre màxim habitatge de renda lliure **70%** (mòdul de 110m²/hab)

Nombre màxim habitatges 30 unitats

Nombre mínim habitatges de protecció pública 12 unitats

Nombre màxim habitatges de renda lliure 18 unitats

4. Cessions

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

Cessions d'aprofitament Cessió obligatòria i gratuïta del **10%** d'aprofitament urbanístic 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 i l'edifici destinat a equipament.

Com a càrrega externa es fixa l'obtenció i urbanització del vial de connexió amb el Carrer Pla dels Frares.

No es podrà donar comunicació de primera ocupació dins l'àmbit fins que no s'excecutin 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 per a la implantació de HPO dins l'àmbit.

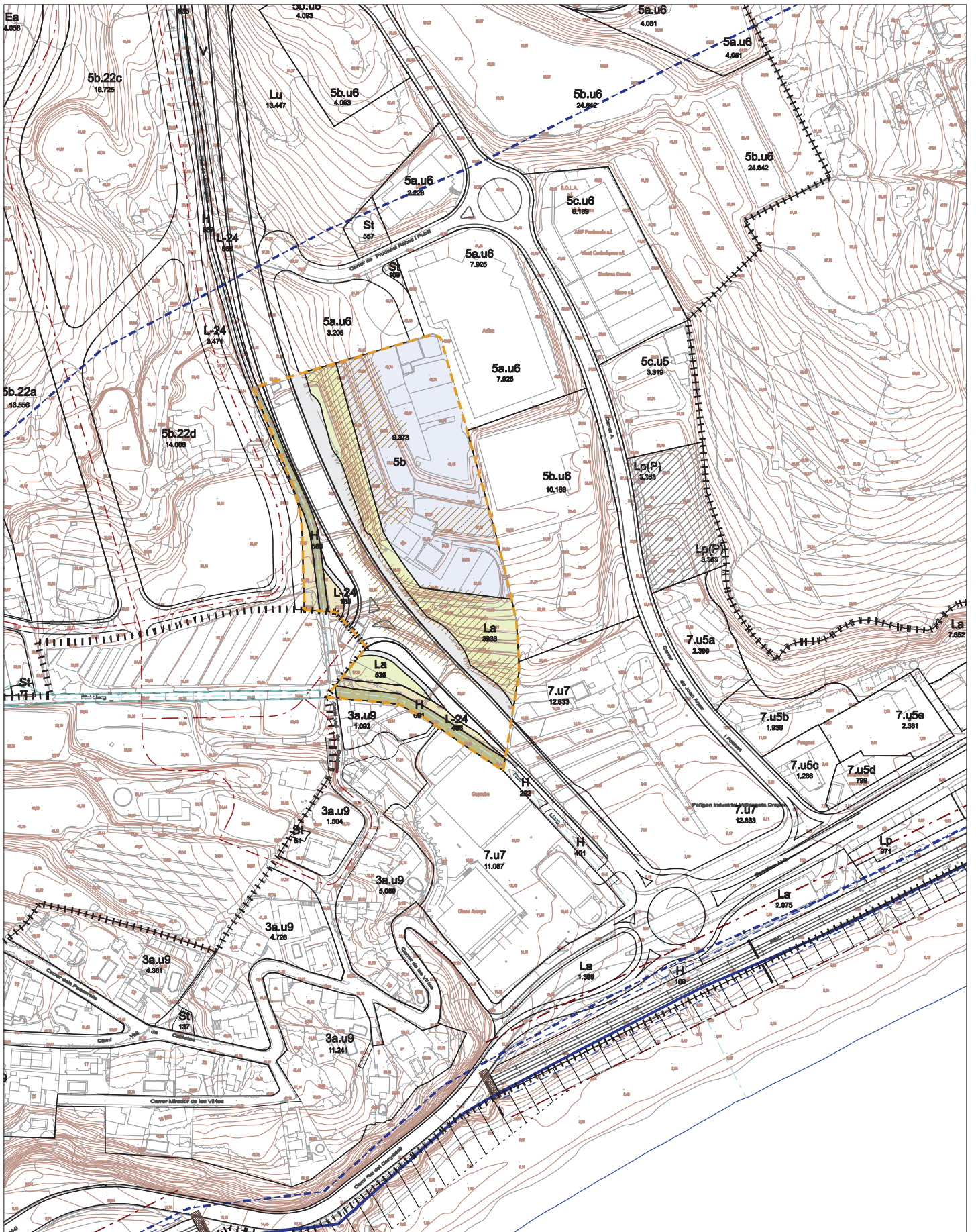
6. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació 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.

Obres d'urbanització 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.

Etapas execució Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el segon sexenni del POUM



PMU Can Puig

Superfície: 24.084 m2

Elements vinculants

- Sistema hidrològic
- 5b. Naus susceptibles de compartimentació
- Espals Lliures
- Pendent superior al 20%



0 25 50 100m

PMU04	Can Puig	Sòl urbà no consolidat
--------------	-----------------	-------------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	Correspon al subsector 2 de Valdegata Draper	
Superfície	24.084 m²	2,4 Ha

2. Objectius:

L'ordenació de l'edificació industrial, 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)		
Sòl públic mínim		55%
Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)		
Sòl privat màxim		45%
Edificabilitat	Coef. edif. Neta 5b Industrial i terciari	1,00 m²st/m²s 100%

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic 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. Els volums edificats dins els gàlib màxim s'ordenaran sobre sistema d'aterrament adaptat a les necessitats topogràfiques, a ubicar entre la cota +43 i la cota +36.

L'adaptació de la topografia haurà de garantir la integració paisatgística dels talussos mitjançant recobriment vegetal. 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

Sistema d'actuació	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.
Obres d'urbanització	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.
Etapas execució	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. Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer 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 no consolidat els àmbits corresponents a 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, i d'acord amb l'article 20.4 del Decret 3/2012, que modifica l'article 57 del TRLU, no té la consideració de sostre residencial de nova implantació.

En aquesta situació s'inclouen:

- PAU.01 -El Cònsol UA7)
 - PAU.02 La Estrella (UA8)
 - PAU.03 Can Vilaplana (UA9)
 - PAU.06 El Portinyol 1(UA14)
 - PAU.07 Les Carolines (UA15-part)
 - PAU.08 Portimar I-Nord (UA16-part)
 - PAU.09 Les Roses-2 (UA11-12 part)
 - PAU.12 Les Carolines sud 3 (UA 15-part)
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
 - PAU 16. Villa Betània
 - b) 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.39 Les Carolines sud 2 (UA15-part)
 - PAU.33 Can Rosell
 - PAU.34 Stella Maris
 3. S'inclou a sòl urbà consolidat Polígons amb projecte de reparcel·lació aprovat, la delimitació del polígon respon únicament al fet que queden pendents únicament obres d'urbanització. En aquest cas tenim:
 - PAU 42. Valdegata Ponent
 - PAU.41 Maricel
 4. S'inclou en sòl urbà consolidat les urbanitzacions que han realitzat les cessions i queden pendents únicament d'urbanització.
 - PAU.05 Canalies (UA13)
 5. En els PAU procedents d'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.

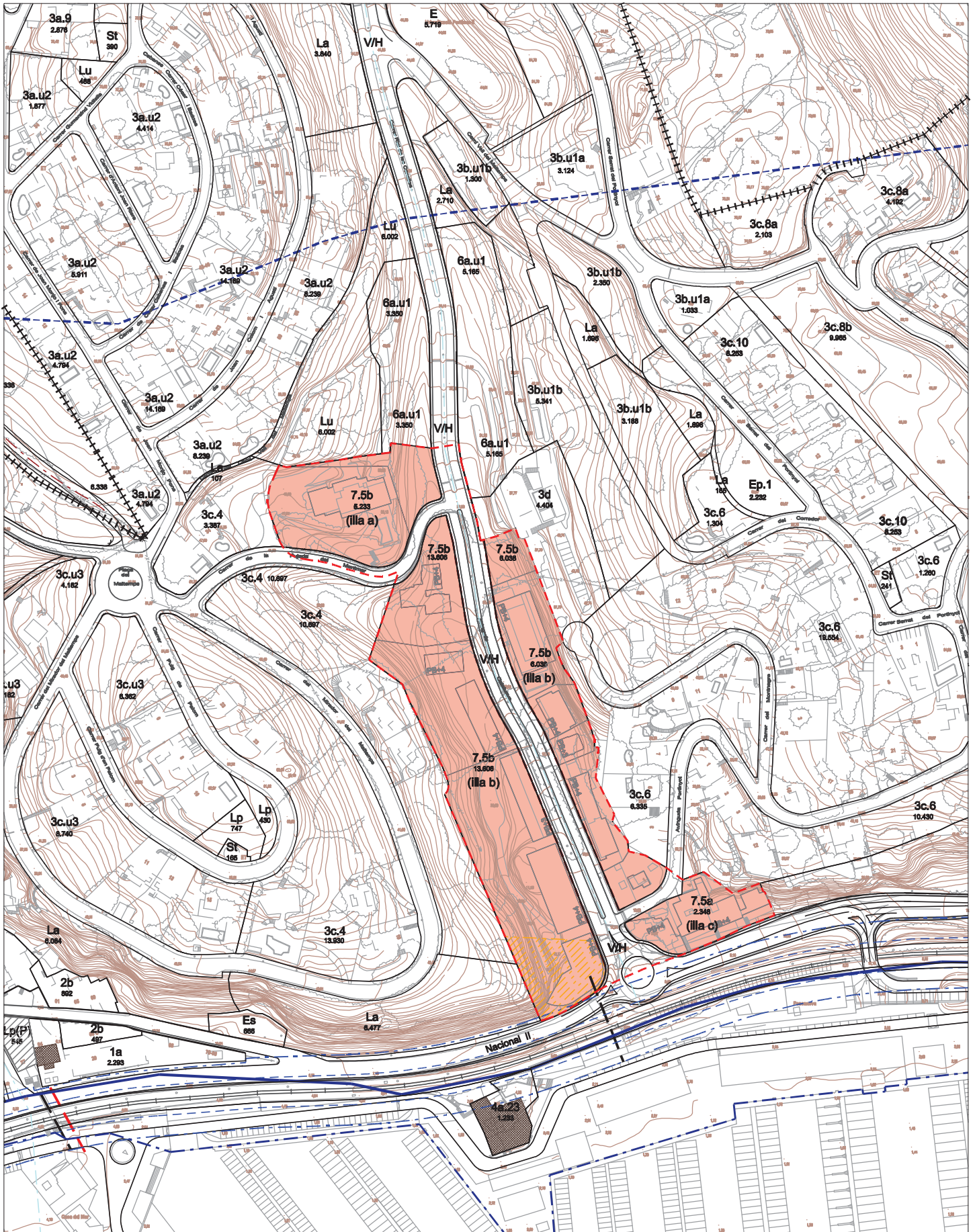
6. En els Polígons d'actuació urbanística definits per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal són d'aplicació les cessions, aprofitaments i condicions especials que es determinen en les fitxes corresponents.

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.
Els paràmetres relatius a parcel·lació, edificació i ús corresponent a cada subzona s'especifiquen en les corresponents zones.
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.

Secció segona. Determinacions específiques pels Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà.

Art. 251 Regulació dels Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat (SUC)



PAU Canals

Superfície: 34.794 m2

Qualificació del Sòl

- 7 Ordenació singular
- Risc geològic perillositat mitja

Front alineació obligatòria



0 25 50 100m

PAU 05	Canalies	Sòl urbà consolidat
---------------	-----------------	----------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	El PAU Canalies correspon a la UA13, i als estudi de detall aprovat definitivament dins l'àmbit.	
Superfície	34.794 m²	3,5 Ha

2. Objectius:

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

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	7.569m ²	22%
	Sòl públic	7.569m²	22%

Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)

7.5a	Solars d'ordenació singular	2.348	6,75%
7.5b	Solars d'ordenació singular	24.877	71,50%
	Sòl privat	27.225m²	78%

Edificabilitat

Edificabilitat neta 7.5a	2,00 m²st/m²s
Edificabilitat neta 7.5b	0,95 m²st/m²s

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

Nombre màxim habitatges	236	100% (mòdul de 120m ² /hab)
--------------------------------	-----	--

4. Obres d'urbanització

Obres pendents	Compleció de la urbanització del vial.
-----------------------	--

5. Determinacions

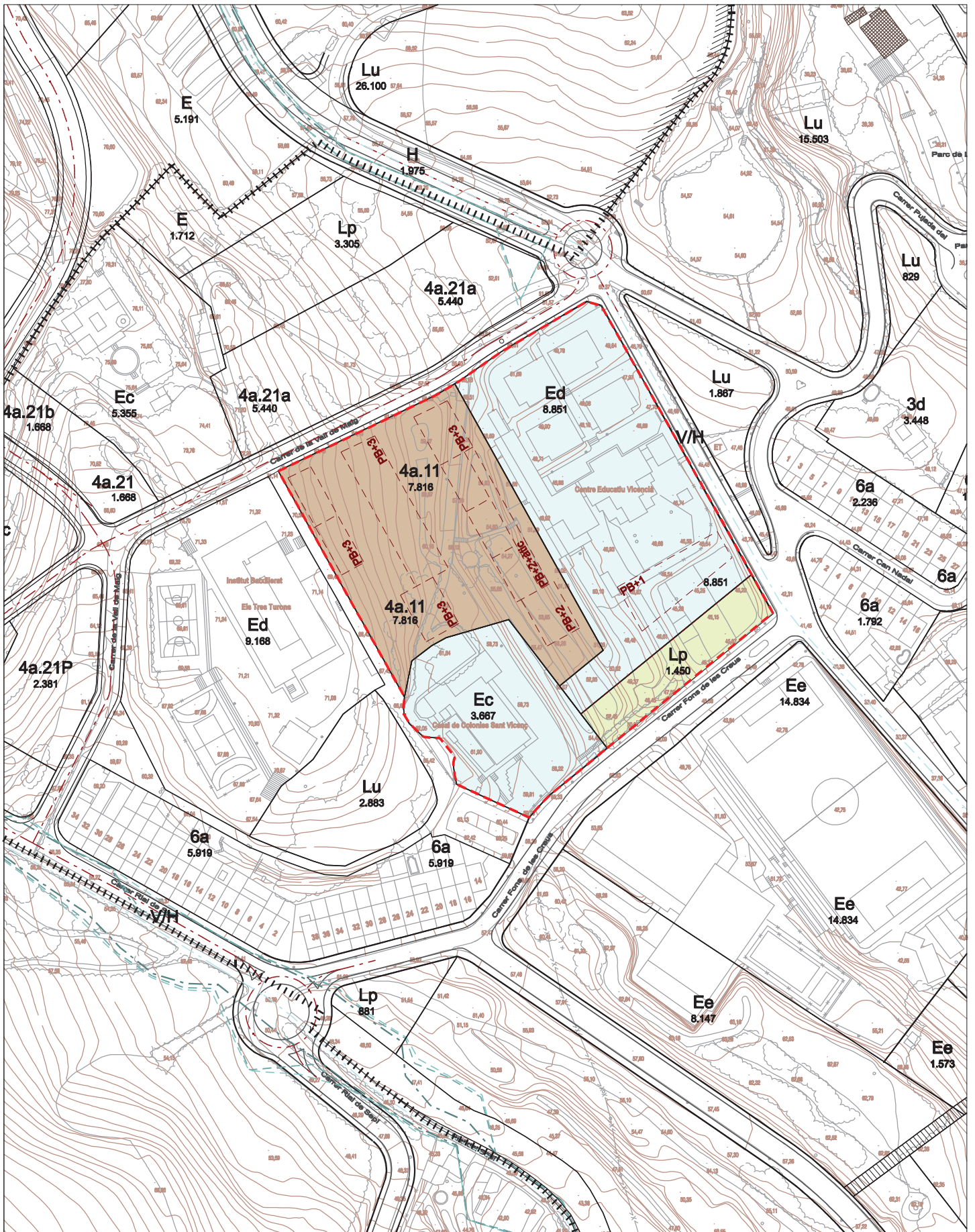
L'ús principal és el residencial unifamiliar i plurifamiliar i són usos compatibles l'hotel·ler, d'equipaments i comercials.

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

Qualsevol intervenció que modifiqui el perfil del talús de la Penya del Maltemps haurà de comptar amb un anàlisi de la incidència de l'esmentada intervenció en l'estabilitat del mateix. Caldrà fer inspeccions periòdiques de control de l'estabilitat del talús i preservar un resguard d'ocupació al peu i a la coronació.

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

Executat 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.



PAU Maricel
 Superfície: 22.877 m2

Qualificació del sòl

- Espais lliures
- Blocs aïllats d'ordenació existent
- Equipaments
- Ordenació. Gàlib màxim-Alçada màxima
- Viari principal - vinculant



PAU 41	Maricel	Sòl urbà consolidat
---------------	----------------	----------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	Polígon situat junt a l'institut, amb front als carrers de Valldemas i Pons de les Creus	
Superfície	Corresponent a MPGO aprovada. Data publicació 03/06/2009	2,2 Ha

2. Objectius:

La compleció de la urbanització de la zona verda que separa l'àmbit objecte de planejament i l'institut de secundària. L'ordenació interior, l'enjardinament i l'arbrat de la zona residencial privada seran inclosos en el projecte arquitectònic corresponent.

La institució d'un dret de pas per a bombers en cas d'emergència en la zona destinada a equipaments.

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	1.450m ²	7%
	Sòl públic	1.450m²	7%

Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)

4a	Bloc aïllat en parcel·la	7.816	36%
Ed i Ec	Equipament	12.519	57%
	Sòl privat	20.335m²	93%

Edificabilitat

4a11	Coef. edif. Net		
	Residencial	1,47 m²st/m²s	
	Residencial		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 **100%** (mòdul de 90m²/hab)

Nombre màxim habitatges 128 unitats

4. Obres d'urbanització

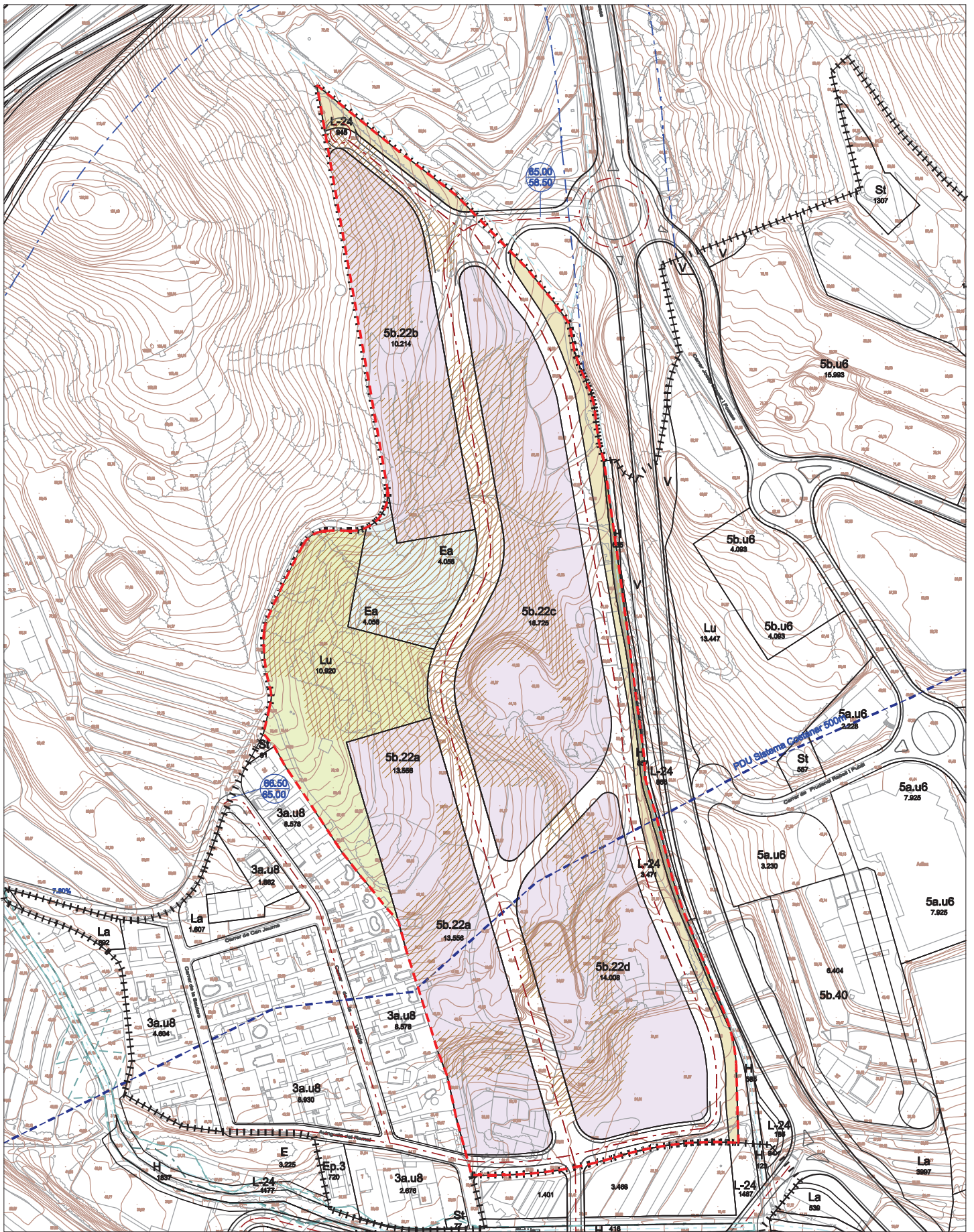
Obres pendents	Compleció de la urbanització de la zona verda que separa l'àmbit objecte de planejament i l'institut de secundària.
-----------------------	---

5. Determinacions

L'ús principal és residencial i d'equipaments
L'equipament privat mantindrà l'ús i la titularitat amb les limitacions definides amb caràcter general per aquestes Normes.
En tot allò que no s'especifiqui en la corresponent fitxa s'aplicaran les condicions generals i zonals definides per aquestes Normes

6. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Executat 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.
Obres d'urbanització	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.



PAU Valdegata Pont

Qualificació del sòl

Superfície: 96.890 m2

- | | | |
|---|--|---|
|  Espais lliures |  5b Naus industrials aïllades |  Pendent superior al 20% |
|  Equipaments |  Sistema hidrològic | |



0 25 50 100m

PAU 42	Valdegata Ponent	Sòl urbà consolidat
---------------	-------------------------	----------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	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. Correspon al Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament en data 15 de novembre de 2010: " Proposta de reparcel·lació voluntària de modificació del projecte de compensació del sector P-1 Valdegata Ponent, aprovat en data 22 de març de 1993, per la seva adaptació al projecte d'ordenació volumètrica i compartimentació de les naus de l'esmentat sector aprovat en data 2 de juny de 2006"	
Superfície	96.890 m²	9,7 Ha

2. Objectius:

El PAU es delimita únicament a efectes d'acabar 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	19.348m ²	20%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	15.337m ²	16%
E	Sistema d'equipaments	4.845m ²	5%
H	Sistema hidrològic	857m ²	1%
	Sòl públic mínim	40.386m²	42%

Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)

5b.22	Naus susceptibles de compartimentació	56.504m ²
	Sòl privat màxim	56.504m²

Edificabilitat

Coef. edif. Neta	1,00 m²st/m²s
Industrial i terciari	100%

4. Obres d'urbanització

Obres pendents	Compleció de la urbanització
-----------------------	------------------------------

5. Determinacions

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 del PAU es determinarà segons els criteris que grafiaen als plànols i es transcriuen a continuació:

Alçada reguladora màxima: 10,5m (excepte parcel·les 5b.22b que és 7,5m)

Ocupació neta de parcel·la 70%

Ordenació volumètrica:

. Densitat activitat 350m²de sostre/ nau, amb un màxim de 151 activitats

. Unitat activitat: façana mínima 8m, superfície mínima unitat activitat 100m², superfície màxima unitat d'activitat 600m²

Unitat mínima de projecte (ump):

. Cadascuna de les 4 parcel·les constituirà una unitat mínima de projecte (coincidint amb els 4 àmbits 5b.22 de la fitxa)

. La ump constituirà un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. La ump serà objecte d'un projecte que fixarà les condicions d'edificació del conjunt en quant a volums construïts, composició de la façana i material d'acabat.

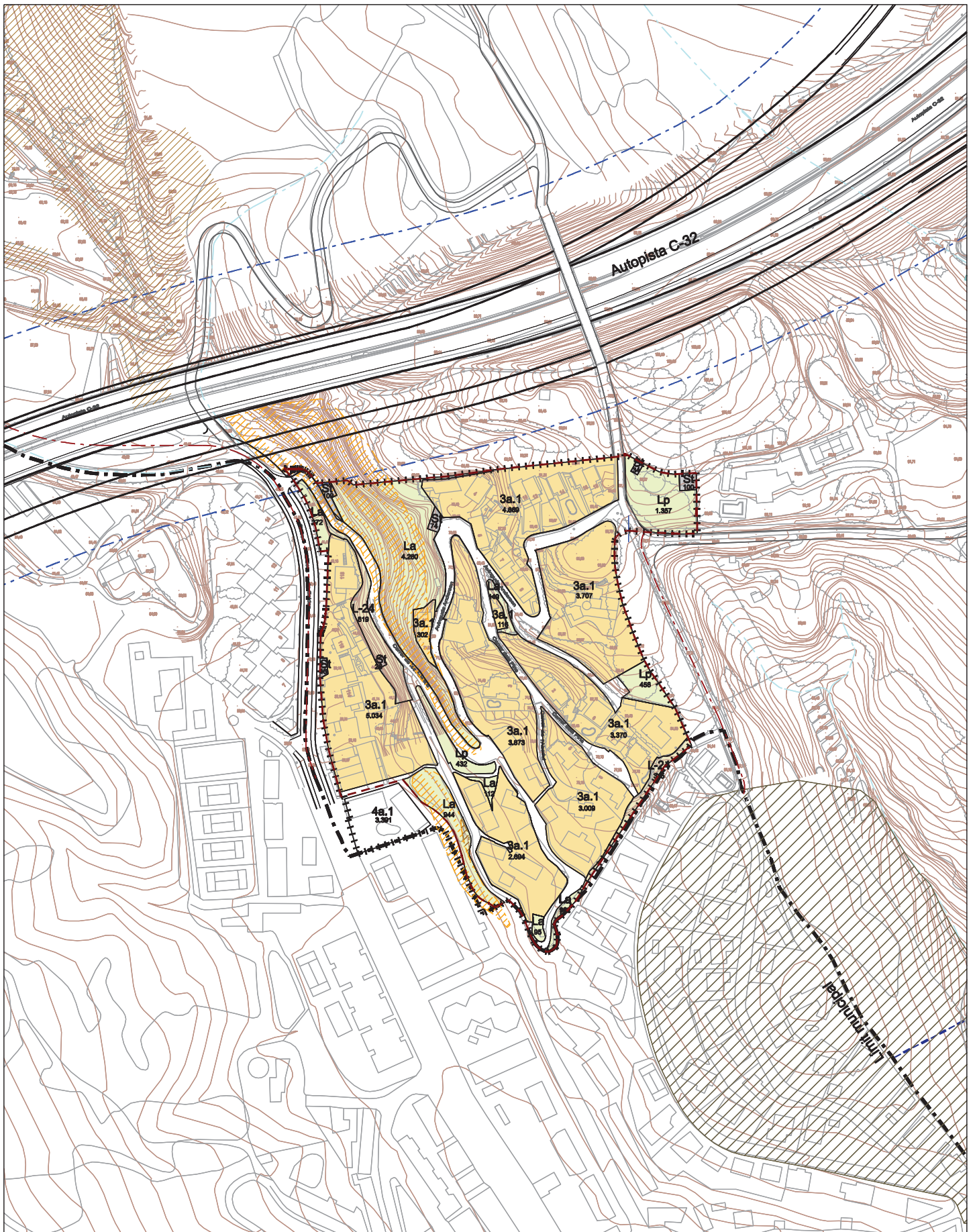
. El primer projecte que presenti llicència haurà de definir un projecte per tota la ump. Les determinacions del projecte seran d'obligat compliment per les llicències d'edificació que es presentin posteriorment

. Es podran definir altres ump diferents a les plantejades al document d'ordenació de volums , que hauran de ser objecte d'un estudi de detall independent.

6. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Executat 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. Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament en data 15 de novembre de 2010.
Obres d'urbanització	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris incensos 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 defineixen per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
Etapas execució	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)

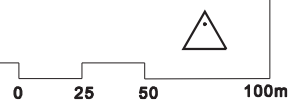


PAU El Cònsol I

Qualificació del Sòl

Superfície: 44.027 m²

- | | | |
|--|--|---|
|  Espais lliures |  Viari principal - vinculant |  Risc geològic perllisat mitja |
|  3a Cases aïllades en parcel·la petita |  Viari secundari - no vinculant | |



PAU 01	El Cònsol	Sòl urbà no consolidat
---------------	------------------	------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	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 MPOG aprovada (Data aprovació 12/03/1997)	
Superfície	44.027 m²	4,4 Ha

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	7.790m ²	18%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	9.425m ²	21%
St	Serveis tècnics	391m ²	2%
	Sòl públic	17.606m²	40%

Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)

3a.1	Cases aïllades en parcel·la petita	26.812	61%
	Sòl privat	26.812m²	61%

Edificabilitat	Edificabilitat neta	0,80 m²st/m²s
	Residencial	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	100%
	Nombre màxim habitatges	67 unitats (segons sup min. parcel·la)

4. Cessions

Cessions d'aprofitament	Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM. Segons el previst a l'Art. 7.5 i 7.6 de la Llei 3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, aquesta cessió es pot substituir pel seu valor econòmic per pagar total o parcialment el cost de les infraestructures, serveis i equipaments dins l'àmbit o pel reforçament dels externs que donen servei a l'àmbit.
--------------------------------	---

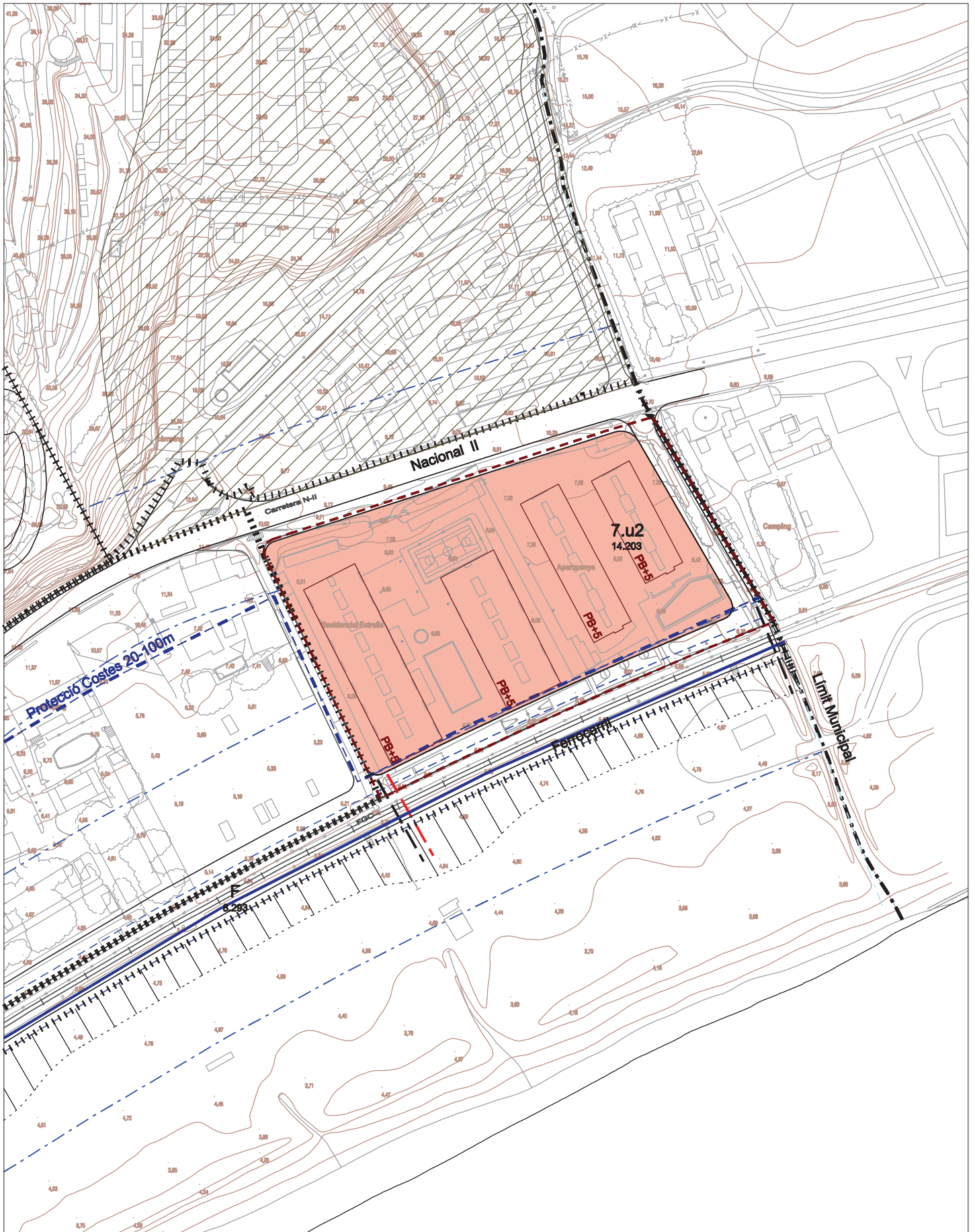
5. Determinacions

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 400m².
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.
Qualsevol intervenció que modifiqui el perfil del talús entre revolts Av. Andersen haurà de comptar amb un anàlisi de la incidència de l'esmentada intervenció en l'estabilitat del mateix.

El sector ha de preveure la possible circulació dels serveis d'emergències mitjançant les condicions mínimes d'amplada de carrers previstes a la fitxa gràfica, que garanteixen un circuit principal que dona accés i sortida a la part central de la urbanització. Així mateix cal preveure la senyalització i disposició d'un hidrant en aquells accessos preexistents, amb una longitud major de 20 metres i menor de 100 metres, que no disposin d'espai suficient de maniobra.

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.
Obres d'urbanització.	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. El desenvolupament del sector haurà de garantir la possible circulació dels serveis d'emergència, com a mínim a un circuit principal que dona accés i sortida a la part central de la urbanització.



PAU La Estrella

Superfície: 16.678 m2

Qualificació del sòl

- 7 Ordenació singular
- Ordenació existent. Gàlib màxim-Alçada màxima



0 25 50 100m

PAU 02	La Estrella	Sòl urbà no consolidat
---------------	--------------------	-------------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	El PAU La Estrella correspon al projecte d'ordenació de la UA 8.	
Superfície	16.678 m²	1,7 Ha

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	Reserves sòl públic (Sistemes)		
	Sistema viari	1.260m ²	8%
	Sòl públic	1.260m²	8%
7.u2	Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)		
	Solars d'ordenació singular	14.203	85,16%
	Sòl privat	14.203m²	85%
Edificabilitat	Edificabilitat neta	2,00 m²st/m²s	
	Residencial		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		100%
	Nombre màxim habitatges	237	(mòdul de 120m ² /hab)

4. Cessions

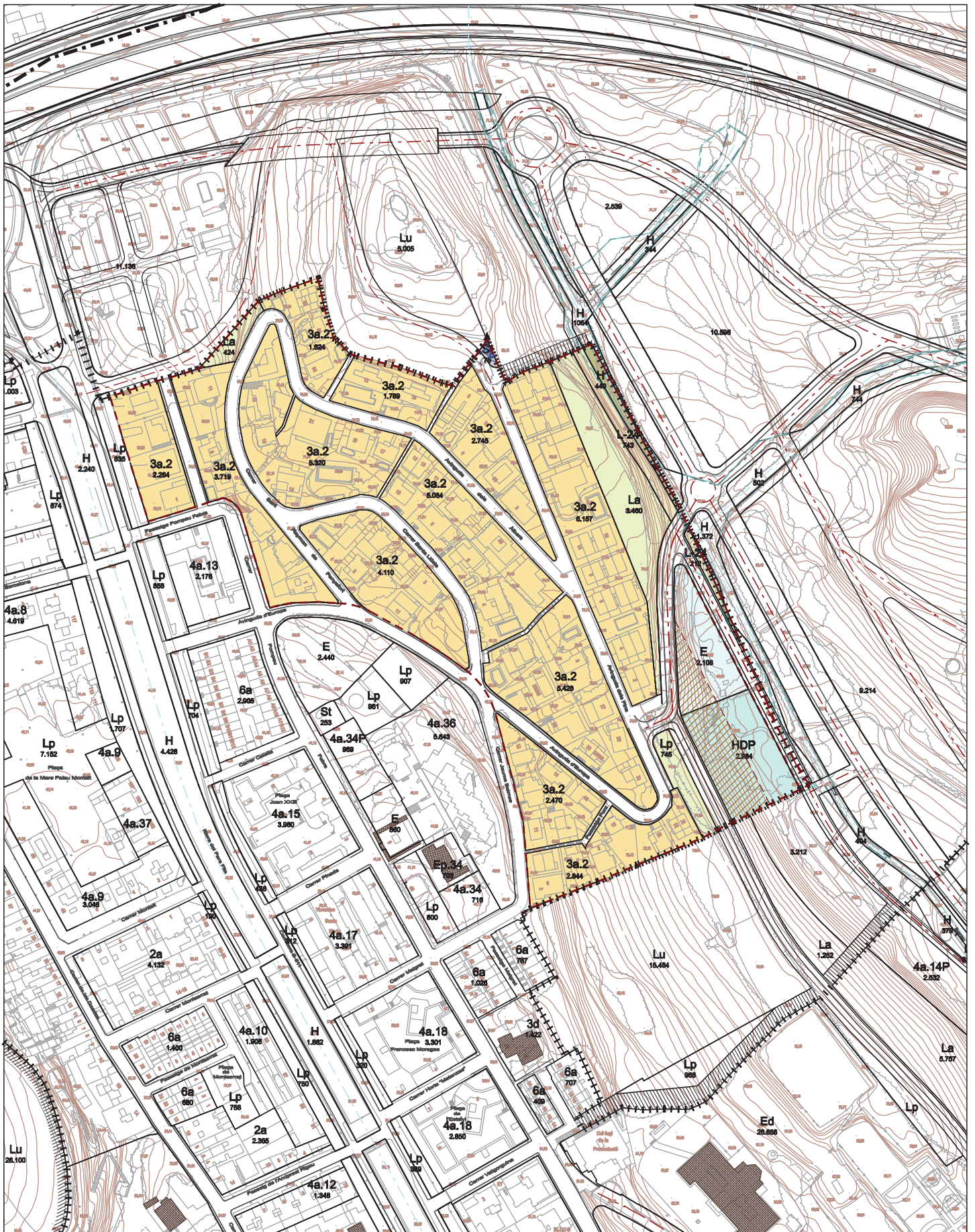
Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
-------------------------------	---

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 derivades del planejament aprovat.

6. Condicions de gestió i execució









Sistema d'actuació	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.
Obres d'urbanització	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris indosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari d'accés des de la N-II a la platja.



PAU Can Vilaplana

Superfície: 68.420 m²

Qualificació del Sòl

	Espais lliures		Equipaments		Habitatge dotacional públic		Viari principal - vinculants
	3a Cases aïllades en parcel·la petita		Sistema hidrològic		Pendent superior 20%		Viari secundari - no vinculants

0 25 50 100m

PAU 03	Can Vilaplana	Sòl urbà no consolidat
---------------	----------------------	-------------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	El PAU Can Vilaplana correspon al projecte d'ordenació de la UA 9, esta pràcticament consolidat.	
Superfície	68.420 m²	6,8 Ha

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 ²	24%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	5.373m ²	8%
E	Sistema d'equipaments	2.108m ²	3%
St	Serveis tècnics	78m ²	0,3%
H	Sistema hidrològic	440m ²	1,9%
HDP	Sistema d'habitatge dotacional	2.985m ²	4%
	Sòl públic	27.123m²	40%

Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)

3a.2	Cases aïllades en parcel·la petita	41.297	60,36%
	Sòl privat	41.297m²	60%

Edificabilitat

Edificabilitat neta	0,80 m²st/m²s
Residencial	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	100%
Nombre màxim habitatges	103 unitats (segons sup min. parcel·la)

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM. Segons el previst a l'Art. 7.5 i 7.6 de la Llei 3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb déficits urbanístics, aquesta cessió es pot substituir pel seu valor econòmic per pagar total o parcialment el cost de les infraestructures, serveis i equipaments dins l'àmbit o pel reforçament dels externs que donen servei a l'àmbit.

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.
Les noves edificacions es disposaran en els àmbits amb pendents inferior al 20%, alineades a vial i amb una fondària màxima de 20 metres respecte el nou vial paral·lel al Rial del Bareu

6. Condicions de gestió i execució





Sistema d'actuació	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.
---------------------------	---



PAU El Portinyol

Superfície: 55.157 m2

Qualificació del Sòl

- | | | | |
|--|-------------------------------------|---|----------------------------------|
|  | Espais lliures |  | Serveis tècnics |
|  | 3c Cases aïllades en parcel.la gran |  | Risc geològic perillositat mitja |



0 25 50 100m

PAU 06	El Portinyol	Sòl urbà no consolidat
---------------	---------------------	-------------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	El PAU El Portinyol correspon a la UA tramitada mitjançant una Modificació puntual aprovada definitivament amb data 26 d'abril de 1989.	
Superfície	55.157 m²	5,5 Ha

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 ²	16%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	6.803m ²	12%
St	Serveis tècnics	241m ²	0,4%
	Sòl públic	15.858m²	29%

Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)

3c.6	Cases aïllades en parcel·la gran	39.540	72%
	Sòl privat	39.540m²	72%

Edificabilitat

Edificabilitat neta	0,40 m²st/m²s
Residencial	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	100%
Nombre màxim habitatges	49 unitats (segons sup min. parcel·la)

4. Cessions

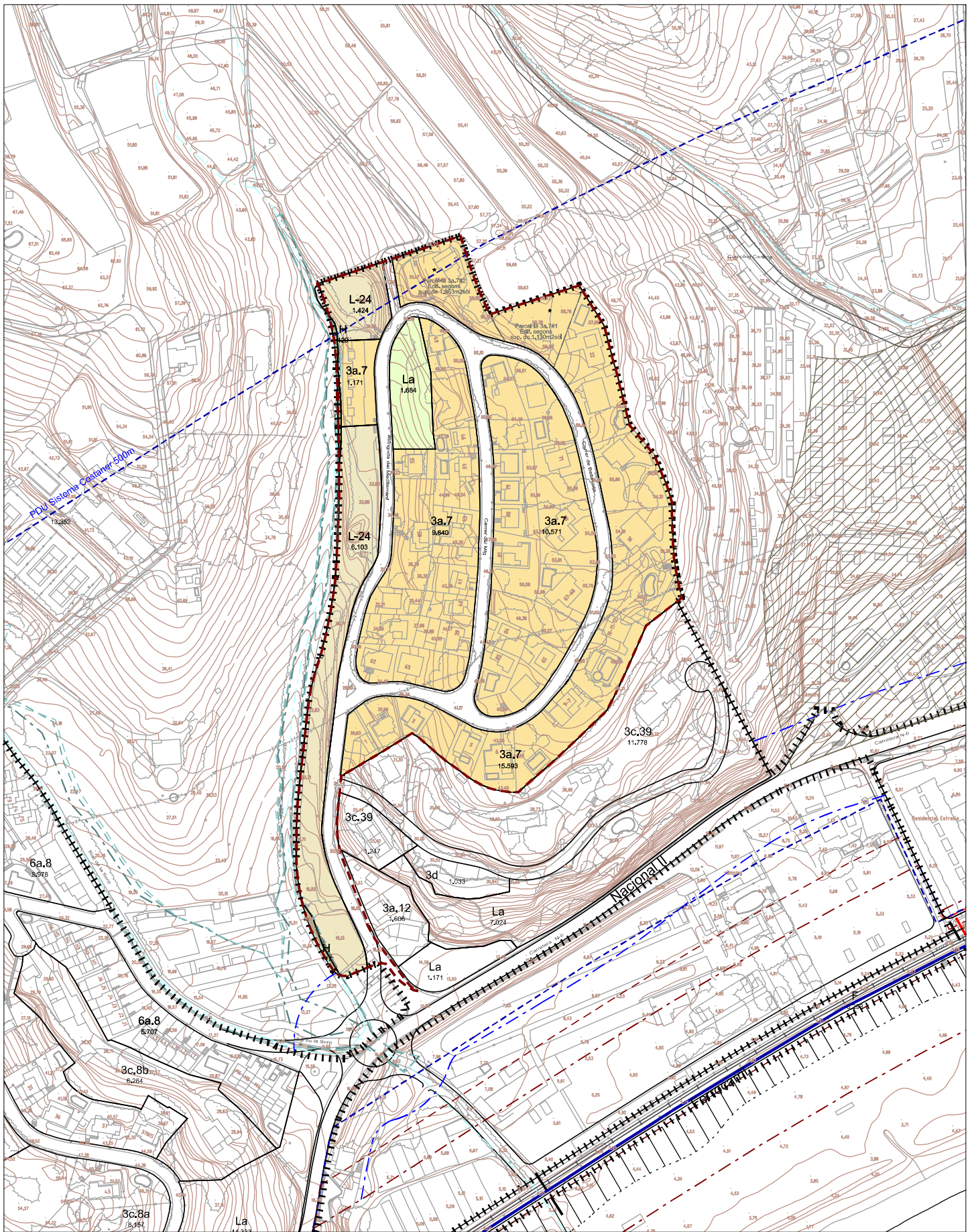
Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM. Segons el previst a l'Art. 7.5 i 7.6 de la Llei 3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, aquesta cessió es pot substituir pel seu valor econòmic per pagar total o parcialment el cost de les infraestructures, serveis i equipaments dins l'àmbit o pel reforçament dels externs que donen servei a l'àmbit.

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





Sistema d'actuació	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.
---------------------------	---



PAU Les Carolines

Superfície: 55.751 m2

Qualificació del Sòl

- | | |
|---|--|
|  Espais lliures |  3a Cases aïllades en parcel·la petita |
|  Sistema hidrològic |  Sortida viària de connexió amb la xarxa de camins rurals |



0 25 50 100m

PAU 07	Les Carolines	Sòl urbà no consolidat
---------------	----------------------	-------------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	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 part més consolidada de la UA.	
Superfície	55.751 m²	5,6 Ha

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	9.412m ²	17%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	9.212m ²	17%
H	Sistema hidrològic	224m ²	1%
	Sòl públic	18.848m²	34%

Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)

3a.7	Cases aïllades en parcel·la petita	36.903	66%
	Sòl privat	36.903m²	66%

Edificabilitat

	Edificabilitat neta	0,80 m²st/m²s
	Residencial	100%

A les parcel·les identificades amb un * als plànols l'edificabilitat es comptabilitzarà en base a la superfície de parcel·la indicada.

Parcel·la 3a.7#1. 1.130m² de sòl

Parcel·la 3a.7#2. 1.863m² de sòl

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	100%
	Nombre màxim habitatges	91 unitats (segons sup min, parcel·la)

4. Cessions

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

Cessions d'aprofitament Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM. Segons el previst a l'Art. 7.5 i 7.6 de la Llei 3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb déficits urbanístics, aquesta cessió es pot substituir pel seu valor econòmic per pagar total o parcialment el cost de les infraestructures, serveis i equipaments dins l'àmbit o pel reforçament dels externs que donen servei a l'àmbit.

5. Determinacions

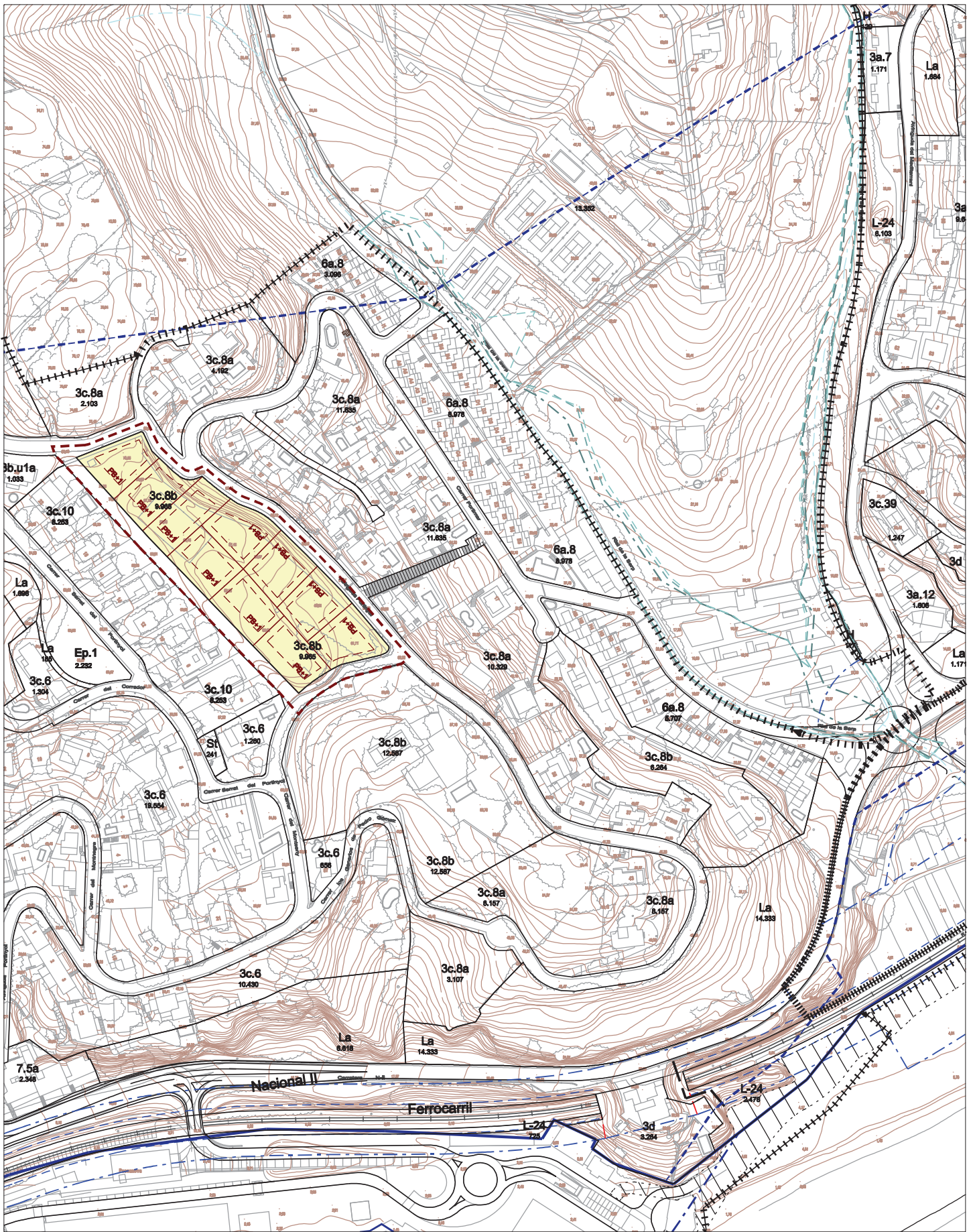
Els usos admesos són els de les corresponents zones.

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

Es mantenen les obligacions derivades del planejament aprovat d'ordenació d'una xarxa viària per garantir la seguretat en cas d'emergència. El sector haurà d'ordenar i mantenir aquesta sortida viària de connexió amb la xarxa de camins rurals per la part nord de l'àmbit.

6. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació 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.



PAU Portimar I Nord

Superfície: 13.502m²

Qualificació del Sòl

- Espais lliures
- 3c Cases aïllades en parcel.la gran
- Ordenació. Gàl·lb màxim-Alçada màxima



0 25 50 100m

PAU 08	Portimar I Nord	Sòl urbà no consolidat
---------------	------------------------	-------------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	El PAU Portimar I correspon a part de la UA 16 del mateix nom, que comptava amb projecte d'urbanització aprovat definitivament amb data 23 de maig de 1985.	
Superfície	13.502 m²	1,4 Ha

2. Objectius:

L'objectiu d'aquest PAU és complertar les obres d'urbanització d'una illa interior del sector pendent de 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.

V	Reserves sòl públic (Sistemes)		
	Sistema viari	3.537m ²	26%
	Sòl públic	3.537m²	26%
3c.8b	Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)		
	Cases aïllades en parcel·la gran	9.965	74%
	Sòl privat	9.965m²	74%
Edificabilitat	Edificabilitat neta 3c.8b	0,30 m²st/m²s	
	Residencial		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	100%	
	Nombre màxim habitatges	10 unitats	(segons sup min. parcel·la)

4. Cessions

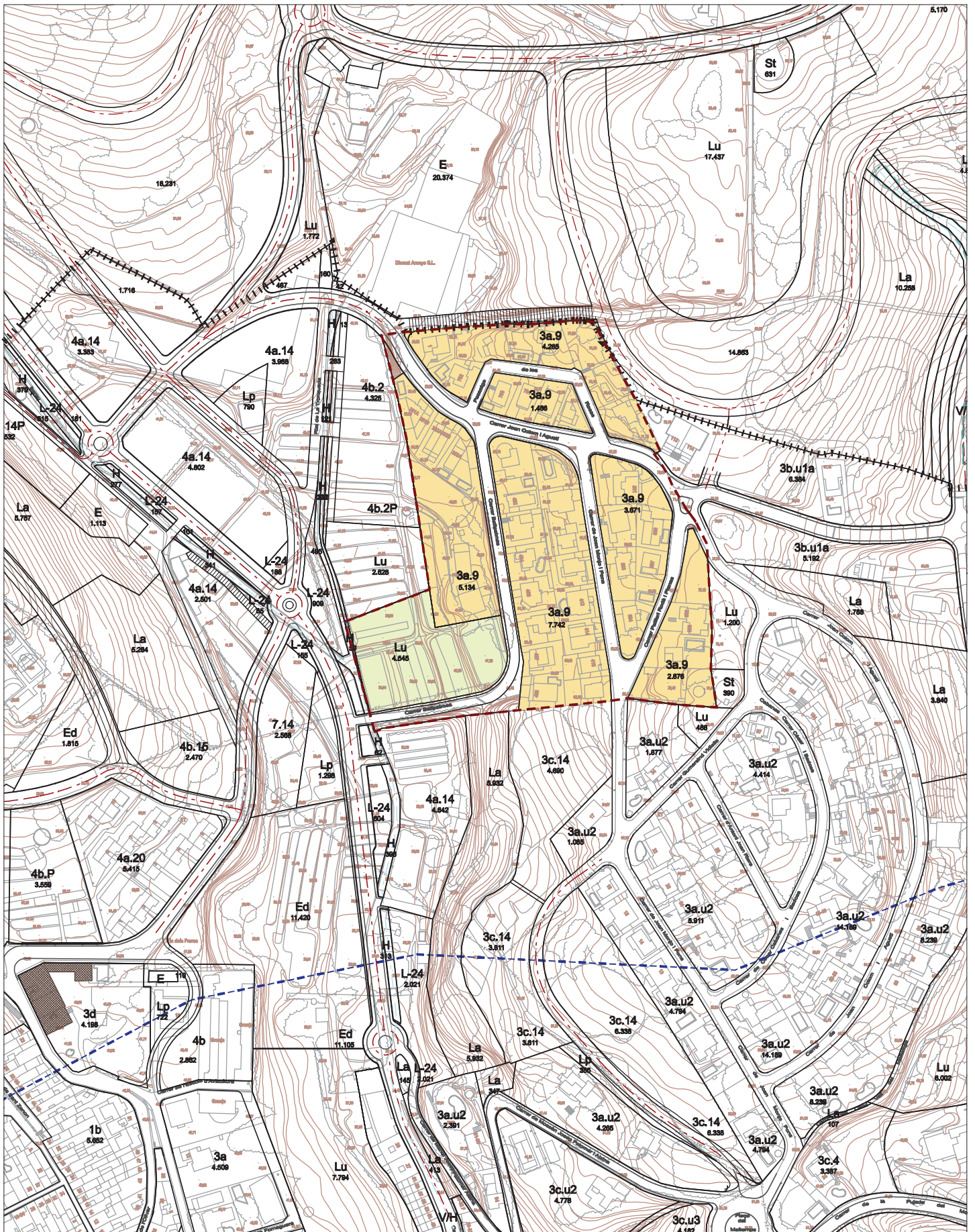
Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM. Segons el previst a l'Art. 7.5 i 7.6 de la Llei 3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb déficits urbanístics, aquesta cessió es pot substituir pel seu valor econòmic per pagar total o parcialment el cost de les infraestructures, serveis i equipaments dins l'àmbit o pel reforçament dels externs que donen servei a l'àmbit.

5. Determinacions

L'ús principal del sector és residencial unifamiliar. Són usos compatibles el comercial i les oficines.
Els usos compatibles són els de les corresponents zones.
Les parcel·les són les que s'indiquen al projecte de parcel·lació aprovat.
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 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.
---------------------------	---



PAU Les Roses 2

Superfície: 38.013m²

Qualificació del Sòl

- Espais lliures
- 3a Cases aïllades en parcel·la petita



0 25 50 100m

PAU 09	Les Roses 2	Sòl urbà no consolidat
---------------	--------------------	-------------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	El PAU Les Roses 2 correspon a un àmbit segregat del PP Montmar-Cinc Roses (UA 11 i UA 12).		
Superfície	38.013 m²	3,8 Ha	

2. Objectius:

L'objectiu d'aquest PAU és completar les cessions i 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	8.242m ²	22%
Lu-Lp-La-l24	Sistema d'espais lliures	4.545m ²	12%
	Sòl públic	12.787m²	34%

Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)

3a.9	Cases aïllades en parcel·la petita	25.176	66,23%
	Sòl privat	25.176m²	66%

Edificabilitat

Edificabilitat neta	0,80 m²st/m²s
Residencial	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	100%
Nombre màxim habitatges	63 unitats (segons sup min. parcel·la)

4. Cessions

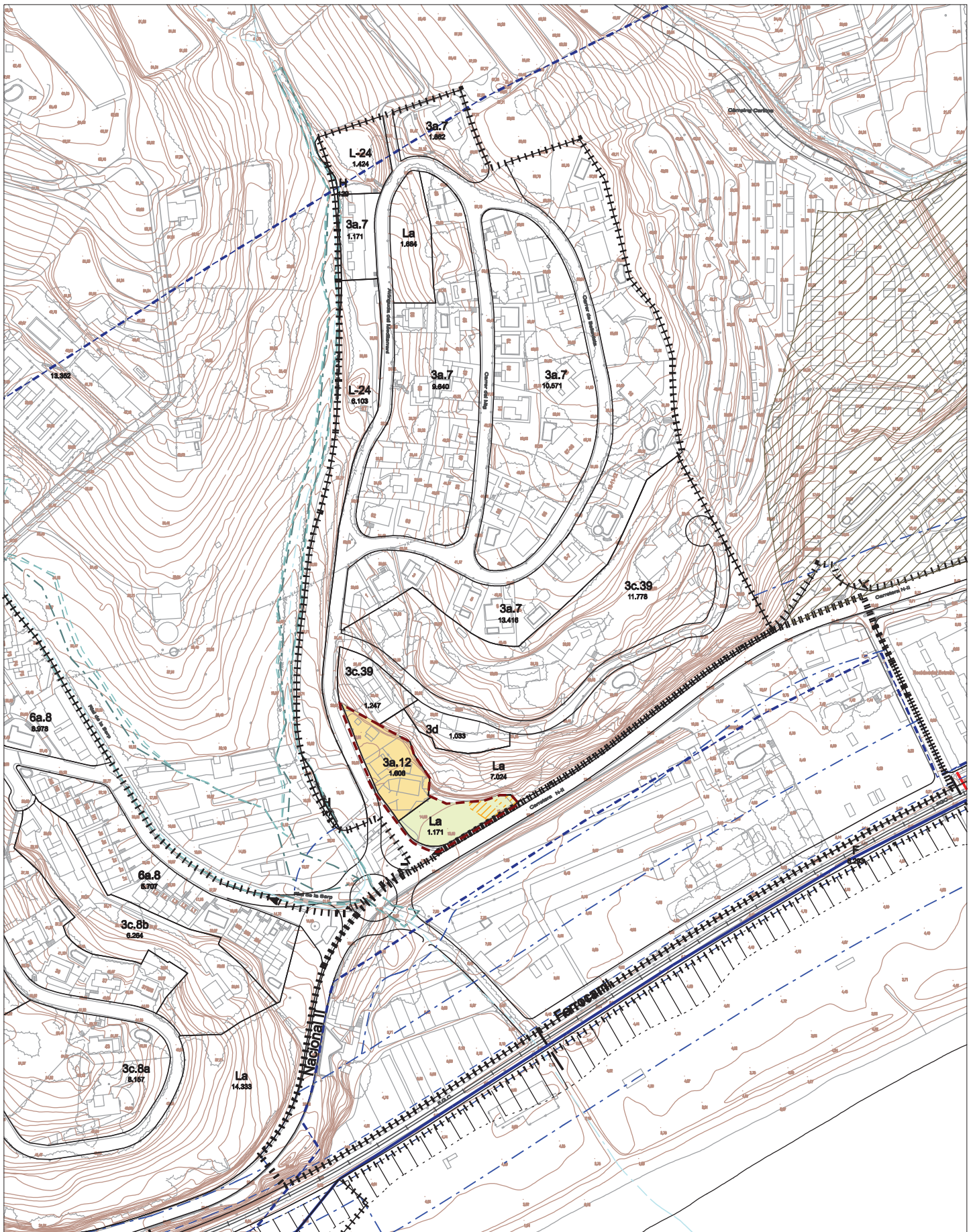
Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM. Segons el previst a l'Art. 7.5 i 7.6 de la Llei 3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, aquesta cessió es pot substituir pel seu valor econòmic per pagar total o parcialment el cost de les infraestructures, serveis i equipaments dins l'àmbit o pel reforçament dels externs que donen servei a l'àmbit.

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

Sistema d'actuació	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.
---------------------------	---



PAU Les Carolines Sud 3

Qualificació del Sòl

Superfície: 3.021 m2

-  Espais lliures
-  Risc geològic perillositat mitja
-  3a Cases aïllades en parcel.la petita



0 25 50 100m

PAU 12	Les Carolines sud 3	Sòl urbà no consolidat
---------------	----------------------------	------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	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.	
Superfície	3.021 m²	0,3 Ha

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	244m ²	8%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	1.171m ²	39%
	Sòl públic	1.415m²	47%

Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)

3a.12	Cases aïllades en parcel·la petita	1.606	53,16%
	Sòl privat	1.606m²	53%

Edificabilitat

Edificabilitat neta	0,80 m²st/m²s
Residencial	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	100%
Nombre màxim habitatges	3 unitats

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM. Segons el previst a l'Art. 7.5 i 7.6 de la Llei 3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, aquesta cessió es pot substituir pel seu valor econòmic per pagar total o parcialment el cost de les infraestructures, serveis i equipaments dins l'àmbit o pel reforçament dels externs que donen servei a l'àmbit.

5. Determinacions

Es considera vinculant la vialitat indicada a la fitxa.
Els usos admesos són els de les corresponents zones

6. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	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.
Obres d'urbanització	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

PAU15	Presentació	Sòl urbà no consolidat
--------------	--------------------	------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	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	
Superfície	46.355 m²	4,6 Ha

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 per a vianants a través de la finca del col·legi Presentació
L'obertura de passos per a vianants 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.

Reserves sòl públic (Sistemes)

V	Sistema viari	5.218m ²	11%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	10.194m ²	22%
	Sòl públic	15.412m²	33%

Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)

4b.15	Bloc aïllat de nova ordenació	2.470	5,33%
Ep	Equipament privat	28.474	61,42%
	Sòl privat	30.944m²	67%

Edificabilitat

4b.15	Coef. edif. neta Residencial	1,31 m ² st/m ² s	
	sostre màxim	2.955,56 m²st	
Ep	Equipament privat	0,60 m ² st/m ² s	
	sostre màxim	16.942,72 m²st	

Habitatges

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	30% (mòdul de 70m ² /hab)
Sostre màxim habitatge de renda lliure	70% (mòdul de 120m ² /hab)
Nombre màxim habitatges	33 unitats
Nombre mínim habitatges de protecció pública	13 unitats
Nombre màxim habitatges de renda lliure	20 unitats

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2005 i d'acord amb aquest POUM vigent en el moment d'aprovació de la MPG.

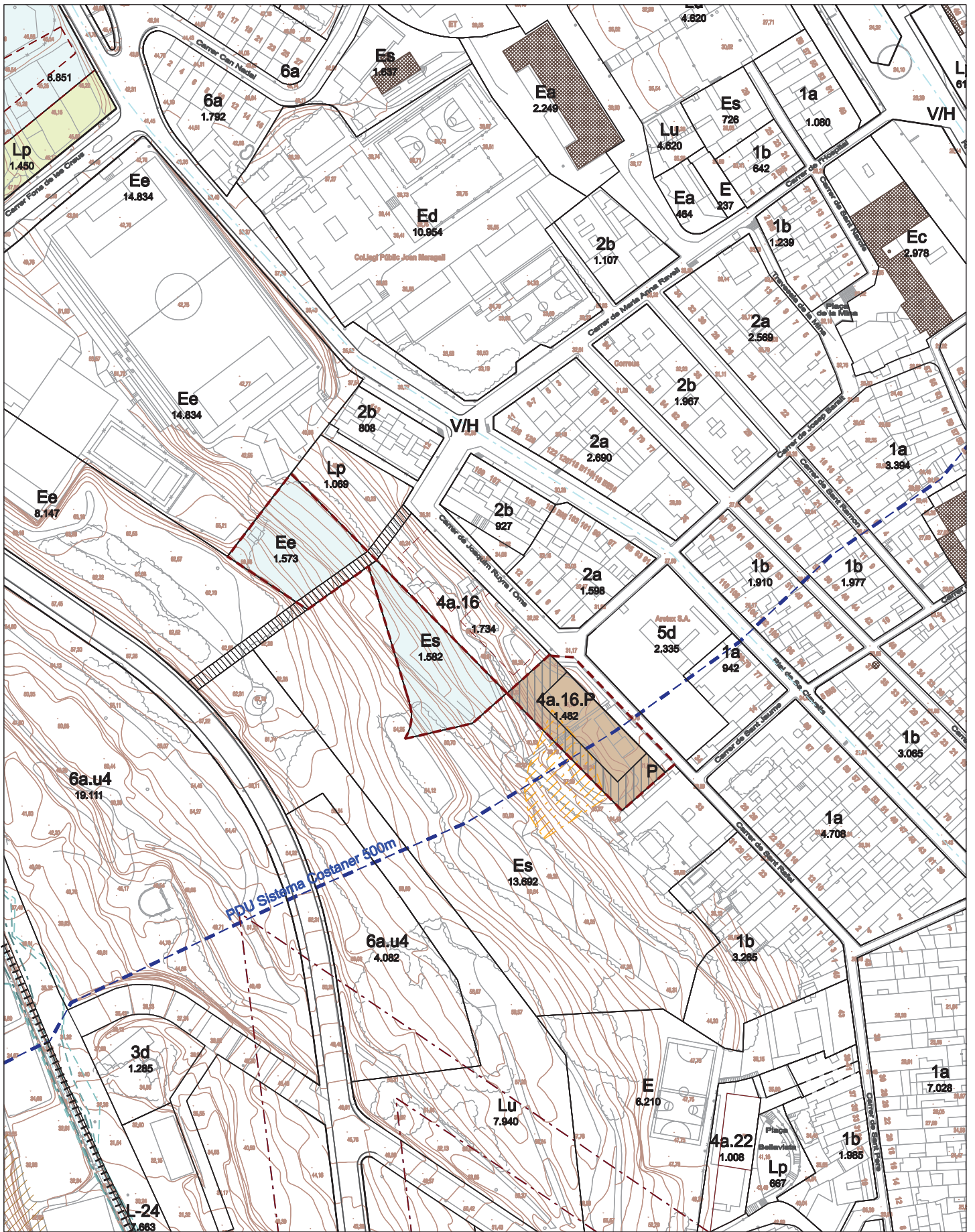
5. Determinacions

Seran de cessió els sòls destinats a sistemes.
El POUM refon les determinacions de la Modificació Puntual aprovada el 20 de novembre de 2007, excepte la vialitat.
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.
En el marc del projecte d'urbanització caldrà valorar la millor adaptació topogràfica que pot significar situar els passos de vianants a cotes diferenciades respecte al pas de vehicles.

La lletra P indica la localització d'habitatge de protecció pública

6. Condicions de gestió i execució






Sistema d'actuació	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.
Obres d'urbanització	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.
Etapas execució	Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM



PAU Villa Betània

Superfície: 4.980 m2

Qualificació del Sòl

- | | | |
|--|--|---|
|  Equipaments |  Risc geològic perillositat mitja |  Via peatonal |
|  4a Blocs aïllats d'ordenació existent |  Parquing públic | |



PAU16	Villa Betània	Sòl urbà no consolidat
--------------	----------------------	-------------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	El PAU Villa Betània comprèn part de la parcel·la edificable situada a la finca del mateix nom i part de la destinada a equipaments de la mateixa finca qualificades pel PG del 84.	
Superfície	4.980 m²	0,5 Ha

2. Objectius:

La consolidació del front del carrer de J. Ruyra, traslladant part de l'edificabilitat corresponent a una parcel·la, actualment edificable, amb dificultats topogràfiques i d'accesos. L'antiga parcel·la edificable es destina a equipaments. La nova edificació ha de comptar amb aparcament públic i una plaça d'ús públic d'accés a Villa Betània.

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 Reserves sòl públic (Sistemes)			
V	Sistema viari	513m ²	10%
E	Sistema d'equipaments	2.985m ²	60%
Sòl públic		3.498m²	70%
Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)			
4a.16	Bloc aïllat en parcel·la	1.482	29,76%
Sòl privat		1.482m²	30%
Edificabilitat	Coef. edif.net	2,10 m²st/m²s	
	Residencial	100%	
Habitatges	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	30% (mòdul de 70m ² /hab)	
	Sostre màxim habitatge de renda lliure	70% (mòdul de 110m ² /hab)	
	Nombre màxim habitatges	33 unitats	
	Nombre mínim habitatges de protecció pública	13 unitats	
	Nombre màxim habitatges de renda lliure	20 unitats	

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2005 i d'acord amb aquest POUM vigent en el moment d'aprovació de la MPG.

5. Determinacions

Seràn de cessió els sòls destinats a sistemes.
El POUM reordena l'aprofitament del PG del 84
El desenvolupament del PAU comporta el compromís de construcció d'aparcament d'ús públic amb un mínim de 30 places.
El desenvolupament del sector ha de garantir la contribució del sector en el cost corresponent a la urbanització de l'enllaç de vianants previst entre el carrer Joaquim Ruyra i Oms i el carrer de l'Hort del Bisbe.
En el sòl de reserva d'equipaments es preveu l'ús privat de l'equipament assistencial i l'ús públic de l'equipament esportiu.
En tot allò que no s'especifiqui en aquesta fitxa s'aplicaran les condicions generals i zonals definides en aquestes Normes.
El desenvolupament serà a través de projectes de reparcel·lació i urbanització.
Qualsevol intervenció que modifiqui el perfil del talús haurà de comptar amb un anàlisi de la incidència de l'esmentada intervenció en l'estabilitat del mateix. Caldrà respectar un resguard d'edificació al peu d'aquest talús.
La lletra P indica la localització d'habitatge de protecció pública

6. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	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.
Obres d'urbanització	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 d'urbanització de l'enllaç de connexió per a vianants previst entre els carrers Joaquim Ruyra i Oms i Carrer Hort del Bisbe en tot el seu recorregut, inclosos i no inclosos dins l'àmbit del sector. 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

PAU33	Can Rosell	Sòl urbà no consolidat
--------------	-------------------	------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	El polígon ocupa l'àmbit a ponent del PAU les Roses, a llevant del municipi.
Superfície	8.231 m² 0,8 Ha

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**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	678m ²	8%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	2.910m ²	35%
H	Sistema hidrològic	318m ²	
	Sòl públic	3.906m²	47%

Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)

4b.2	Bloc aïllat de nova ordenació	4.325	53%
	Sòl privat	4.325m²	53%

Edificabilitat	Coef. edif. Net	1,50 m²st/m²s
	Residencial	100%

Habitatges 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 **30%** (mòdul de 70m²/hab)

Sostre màxim habitatge de renda lliure **70%** (mòdul de 110m²/hab)

Nombre màxim habitatges **69 unitats**

Nombre mínim habitatges de protecció pública 28 unitats

Nombre màxim habitatges de renda lliure 41 unitats

4. Cessions

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

Cessions d'aprofitament Cessió obligatòria i gratuïta del **10%** d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM.

5. Determinacions

Seran de cessió els sòls destinats a sistemes.

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

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

Sistema d'actuació 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.

Obres d'urbanització 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.

Etapas execució Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM



PAU Stella Maris

Superfície: 5.385 m2

Qualificació del Sòl

- | | | |
|---|---|---|
|  Espais lliures |  4a Blocs aïllats d'ordenació existent |  Ordenació existent/proposada. Gàlib màxim-Alçada màxima |
|  Equipaments |  Equipament privat | |



0 25 50 100m

PAU34	Stella Maris	Sòl urbà no consolidat
--------------	---------------------	-------------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	Polígon situat entre en una parcel·la amb front al carrer de Pompeu Fabra, junt al parc del Paisos Catalans.		
Superfície		5.385 m²	0,5 Ha

2. Objectius:

La consolidació d'un sector residencial
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	376m ²	7%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	1.761m ²	33%
E	Sistema d'equipaments	860m ²	16%
	Sòl públic	2.997m²	56%

Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)

4a.34	Bloc aïllat en parcel·la	1.685	31%
Ep	Equipament privat	703	13%
	Sòl privat	2.388m²	44%

Edificabilitat

	Coef. edif. Net	
4a.34	Residencial	1,78 m²st/m²s
Ep	Equipament privat	0,64 m²st/m²s

Habitatges

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 30% (mòdul de 70m²/hab)

Sostre màxim habitatge de renda lliure 70% (mòdul aprox. de 90m²/hab)

	Nombre màxim habitatges	36 unitats
	Nombre mínim habitatges de protecció pública	13 unitats
	Nombre màxim habitatges de renda lliure	23 unitats

4. Cessions

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

5. Determinacions

Seran 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.

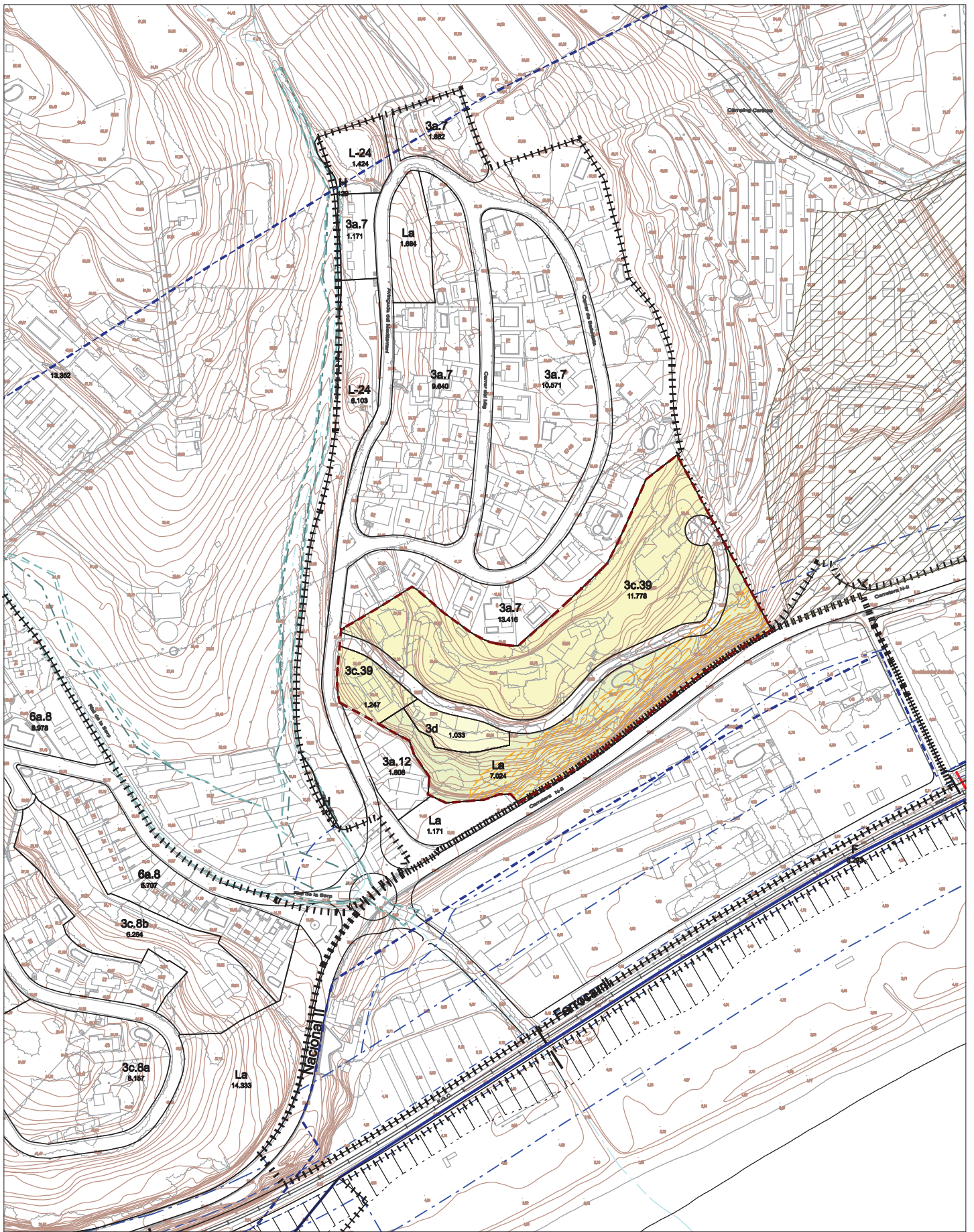
En tot allò que no s'especifiqui en aquesta fitxa s'aplicaran les condicions generals i zonals definides en aquestes Normes.

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

Sistema d'actuació	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.
Obres d'urbanització	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.
Etapas execució	Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM



PAU Les Carolines Sud 2

Qualificació del Sòl

Superfície: 23.800 m2

- | | | | |
|--|--|---|---|
|  | Espais lliures |  | 3d Cases aïllades. Conservació |
|  | 3c Cases aïllades en parcel.la gran |  | Risc geològic perillositat mitja |



0 25 50 100m

PAU 39	Les Carolines sud 2	Sòl urbà no consolidat
---------------	----------------------------	------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	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 i afectat per la Resolució del Conseller de Política Territorial i obres públiques de 26/09/1985.	
Superfície	23.800 m²	2,4 Ha

2. Objectius:

La consolidació d'un sector residencial unifamiliar.
 Urbanitzar el carrers que dona front a les parcel·les, ja que la suspensió del carrer a que fa referència la resolució deixa les parcel·les sense accés per via pública
 Concretar la ordenació de l'edificació, d'acord amb les condicions d'edificació zones 3c i 3d
 Ordenar el recorregut de vianants que acompanya i complementa el tram viari.

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	2.718m ²	11%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	7.024m ²	30%
	Sòl públic	9.742m²	41%

Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)

3c,39	Cases aïllades en parcel·la gran	13.025	54,73%
3d	Conservació	1.033	4,34%
	Sòl privat	14.058m²	59%

Edificabilitat

	Coef. edif. Net	
3c,39	Residencial	0,40 m²st/m²s
3d	Residencial	edificació existent

Habitatges

Sostre màxim habitatge de renda lliure **100%** (mòdul de 220m²/hab)
Nombre màxim habitatges 13 unitats
 Nombre màxim habitatges de renda lliure 13 unitats

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2005 i d'acord amb aquest POUM vigent en el moment d'aprovació de la MPG.

5. Determinacions

Amb el desenvolupament del sector s'ha de garantir la sortida de la urbanització del sector Carolines i la connexió amb la xarxa principal de camins rurals, donada la impossibilitat de connectar amb el Rial de Poll Roig, tant per les condicions de pendent com per la presència del Càmping. Aquest camí passarà a formar part dels sistemes generals del municipi.

Caldrà realitzar inspeccions visuals periòdiques de control de l'estabilitat del talús, sobretot a la capçalera, per minimitzar el risc d'esllavissades i desprendiments.

6. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	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.
Obres d'urbanització	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 Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM
Etapas execució	

Títol V. 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 si s'escau.
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, geològics 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:
 - SUD 02. Lourdes
 - SUD 03. Salinas- Bareu- Tronqueda
 - SUD 06. Paraiso
 - SUD 08 Can Titus
3. A SUD06. Paraiso, el Pla Parcial aprovat manté la vigència.

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 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície del sector.
 - c) Equipaments de titularitat pública: 20 m² de sòl per cada 100 m² 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 de règim general o especial.
5. Amb independència del punt anterior, es un 10% de l'aprofitament en sostre residencial per la construcció d'habitatge concertat.

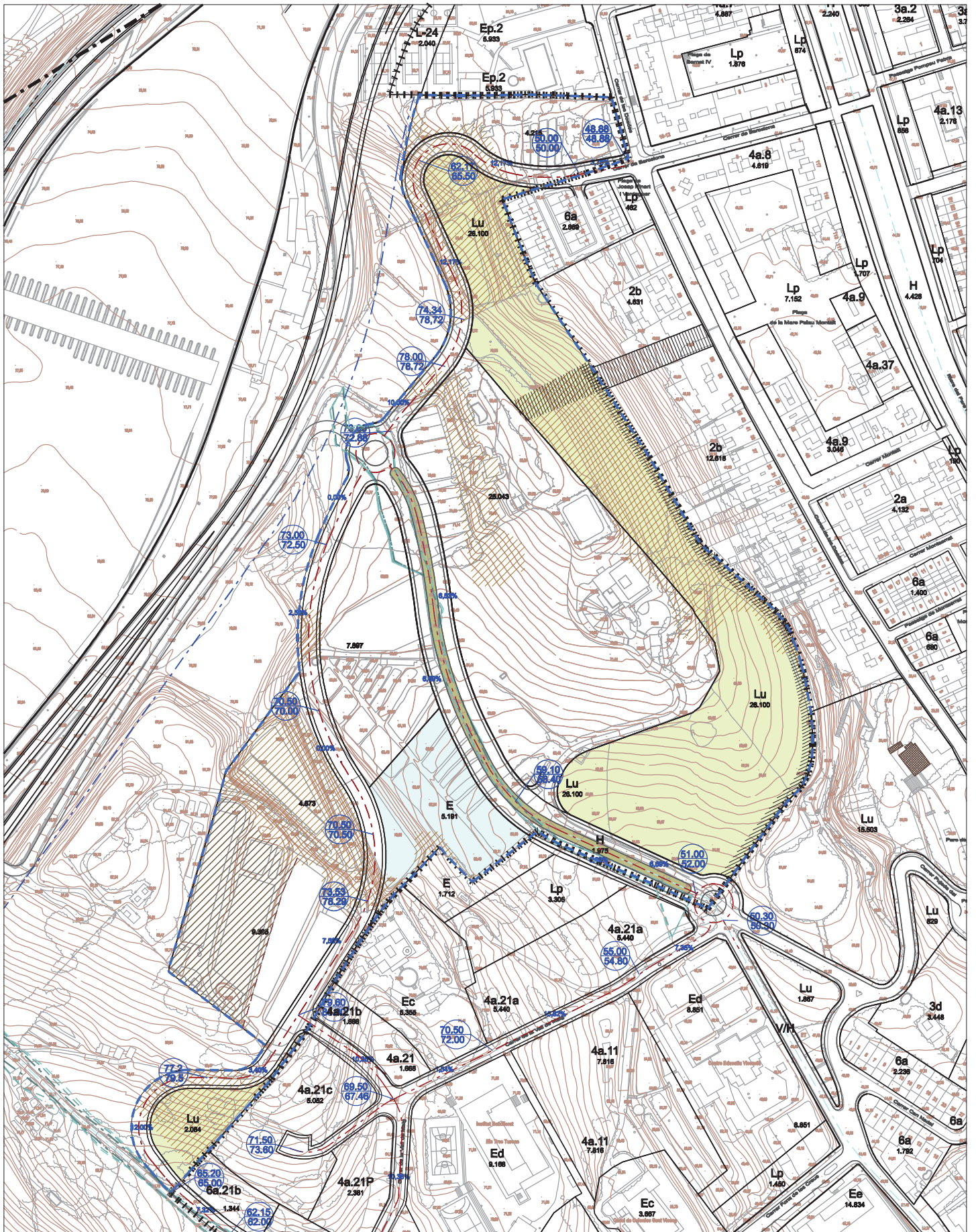
Art. 264 Plans parcials urbanístics

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.



SUD Lourdes

Superfície: 103.107 m²

Elements vinculants

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  Espais lliures |  Protecció de sistemes |  Pendent superior al 20% |  Viari principal - vinculant |
|  Equipaments |  Via peatonal |  Àmbit no edificable |  Viari secundari - no vinculant |



SUD02	Lourdes	Sòl urbanitzable delimitat
--------------	----------------	-----------------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	El sector Lourdes, modifica la delimitació i determinacions del PP Sector P8 del PG del 84 i ordena l'àmbit situat entre els rials de Sa Calvella i Sepi, que limita amb l'autopista i amb el sector Raureta.	
Superfície	103.084 m²	10,3 Ha

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.
 Dotar de continuïtat urbana al creixement situat al Nord-oest del casc.
 La urbanització dels rials, d'acord amb els criteris definits en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
 Dotar de continuïtat als espais lliures de carener i de rial.

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	13%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	30%
E	Sistema d'equipaments	5%
H	Sistema hidrològic	2%
Sòl públic mínim		50%

Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)

Sòl privat màxim 50%

Edificabilitat

Coef. edif. bruta	0,25 m²st/m²s
Edificabilitat	
Residencial	100%

La superfície corresponent al domini públic hidràulic no comptabilitzarà com a superfície a efectes d'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta

Habitatges

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)

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 65 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010.

Sostre mínim habitatge de protecció pública **30%** (mòdul de 70m²/hab)

Sostre màxim habitatge de renda lliure **70%** (mòdul de 120m²/hab)

Nombre màxim habitatges	253 unitats
Nombre mínim habitatges de protecció pública	107 unitats
Nombre màxim habitatges de renda lliure	146 unitats

4. Cessions

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

5. Determinacions

Seran 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.

La disposició de l'edificació haurà d'evitar les terrasses més elevades i les zones de major pendent grafiades dins l'àmbit.

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

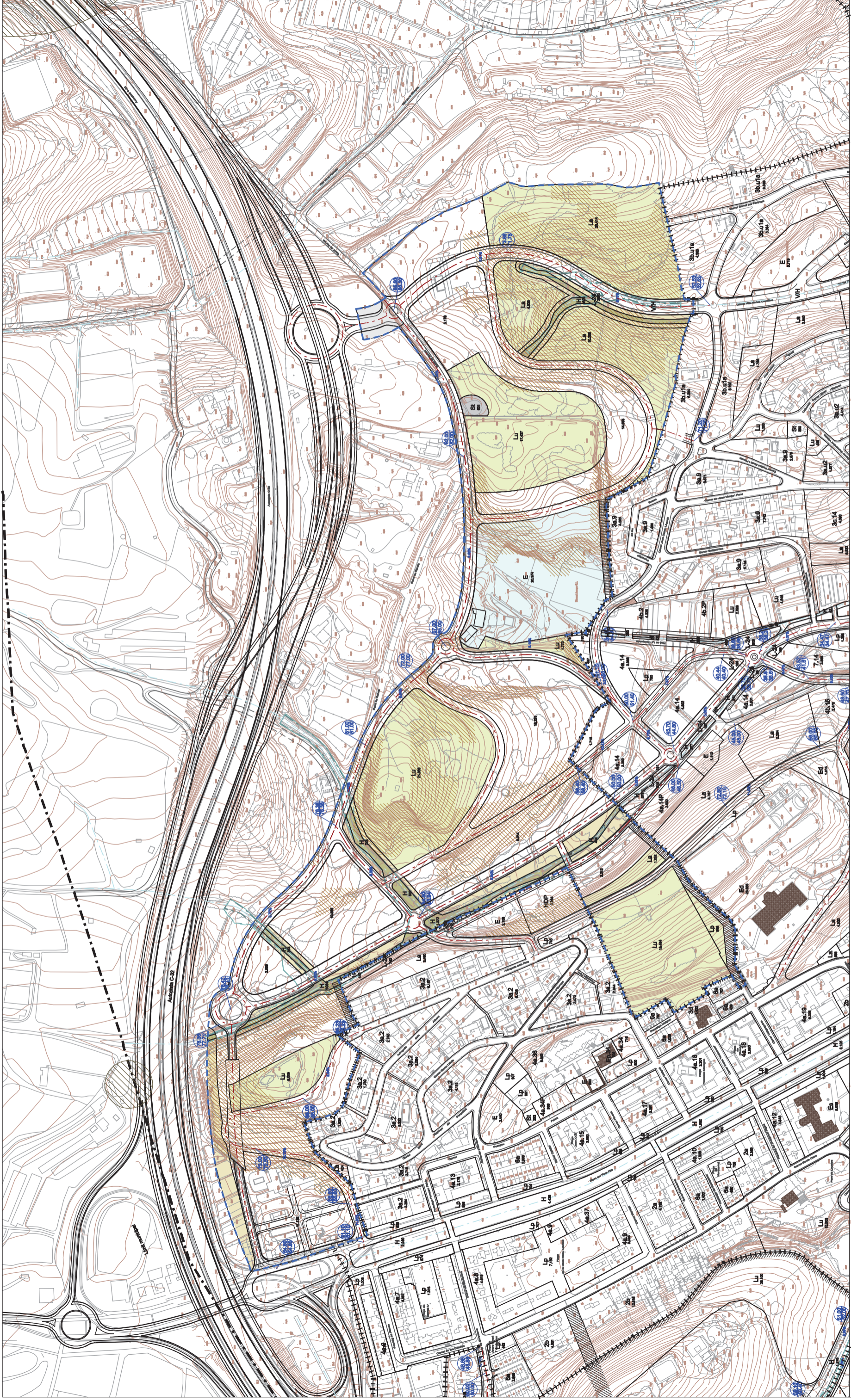
Les condicions vinculants per la redacció del corresponent pla parcial es determina en el gràfic adjunt.

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.

6. Condicions de gestió i execució

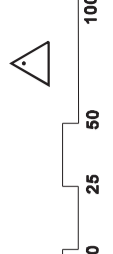
Sistema d'actuació	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
Obres d'urbanització	El desenvolupament d'aquest sector comportarà 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



SUD Salines-Bareu-Tronqueda
Superfície: 283.103 m²

- Espais lliures
- Sistema hidroblògic
- Protecció de sistemes
- Pendent superior al 20%
- Via peatonal
- Viarí principal - vinculant
- Viarí secundari - no vinculant

Elements vinculants



SUD03	Salines-Bareu-Tronqueda	Sòl urbanitzable delimitat
--------------	--------------------------------	-----------------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	Constitueix l'extensió urbanitzable a llevant del casc.	
Superfície	293.103 m²	29,3 Ha

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**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)

E	Sistema d'equipaments	7%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	33%
H	Sistema hidrològic	2%
St	Serveis tècnics	0,2%
	Sòl públic mínim	173.103m²
		59%

Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)

Sòl privat màxim 41%

Edificabilitat

Coef. edif. bruta	0,23 m²st/m²s
Edificabilitat	
Residencial (màxima)	90%
Altres usos (mínima)	10%

La superfície corresponent al domini públic hidràulic no comptabilitzarà com a superfície a efectes d'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta

Habitatges

Reserva, mínima, del sòl corresponent al 32,10% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública. (22,10 %Habitatge protecció oficial general/especial, 10% Habitatge concertat)

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 65 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010.

Sostre mínim habitatge de protecció pública **32,10%** (mòdul de 70m²/hab)

Sostre màxim habitatge de renda lliure **67,90%** (mòdul aprox 120m²/hab)

Nombre màxim habitatges	632 unitats
Nombre mínim habitatges de protecció pública	278 unitats
Nombre màxim habitatges de renda lliure	354 unitats

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic 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 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 de sòl suficient dins la zona d'equipament per a la construcció d'un pavelló esportiu de mínim 6.050m²

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 Ca l'Oller.

El PP que desenvolupi el sector establirà les condicions d'edificació específiques garantint:

. Concentrar l'edificabilitat al front del Rial, amb un front permeable de PB+4 al rial i de PB+3 al darrera.

. Ordenar els dos accesos principals entorn les rotondes mitjançant una ordenació que permeti la disposició majoritària d'usos complementaris al residencial en aquests àmbits i respecti els criteris de disposició de l'edificació majoritàriament per sota la cota 70-75.

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

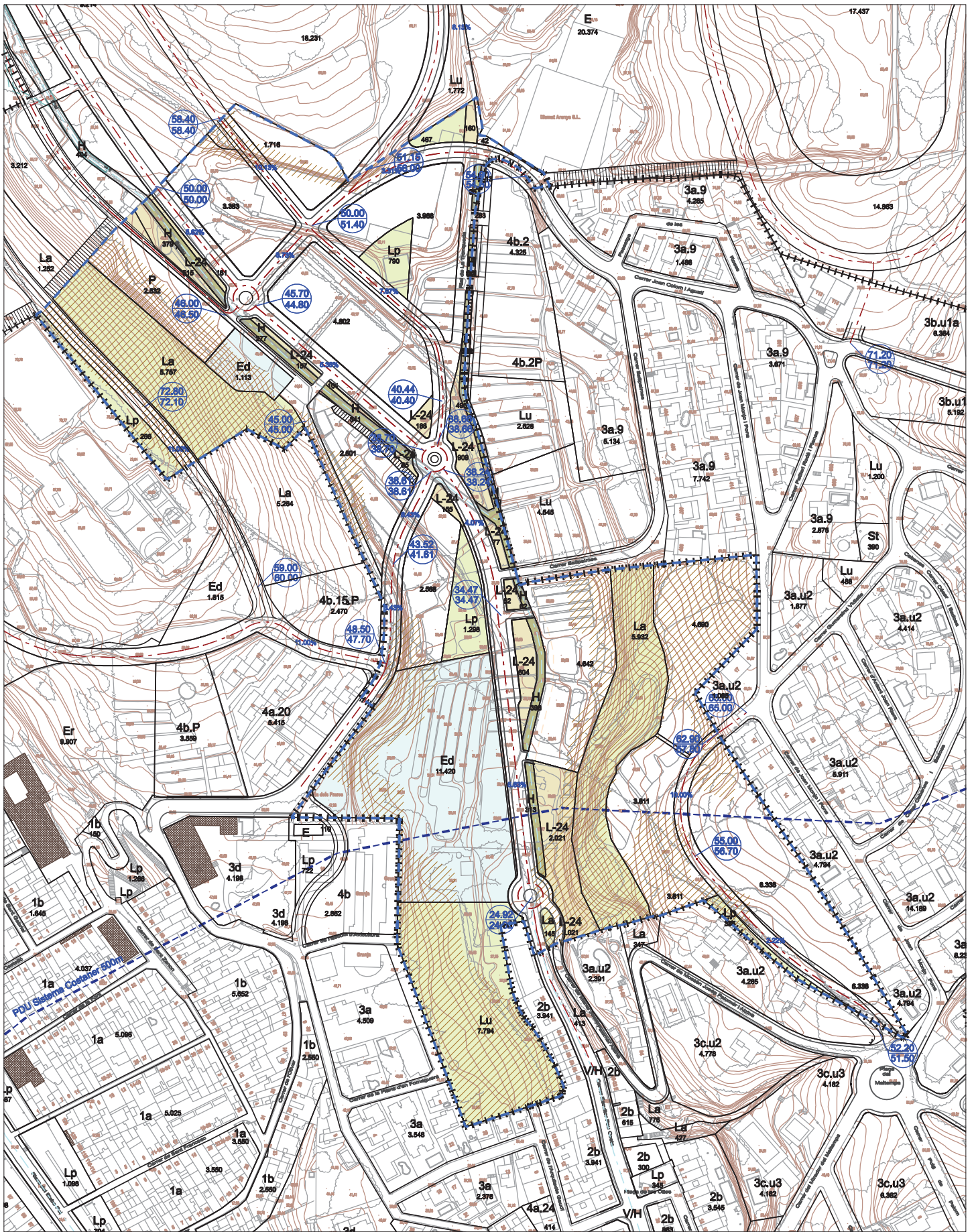
El desenvolupament del sector ha d'assumir els costos corresponents al 25% del cost de la nova rotonda i reordenació de les connexions amb la N-II i el Rial de Canaletes.

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

Sistema d'actuació	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.
Obres d'urbanització	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.
Etapas execució	L'execució del sector està previst mitjançant polígons d'actuació o fases d'execució, que s'executaran en el segon sexenni, iniciant el desenvolupament a partir dels àmbits més propers al casc.



SUD Paraiso

Superfície: 105.229 m²

Qualificació del Sòl

- Espais lliures
- Sistema hidrològic
- Equipaments
- Pendent superior al 20%
- Viari principal - vinculant



0 25 50 100m

SUD06	Paraiso	Pla parcial aprovat i vigent Sòl urbanitzable delimitat
--------------	----------------	--

1. Àmbit:

Delimitació	El sector 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	
Superfície	105.229 m²	10,5 Ha

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
Dotar de continuïtat als espais lliures, segons els criteris de delimitació definits per aquest Pla
Previsió de cessions amb destí d'equipaments escolars.

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	27%
E	Sistema d'equipaments	12%
H	Sistema hidrològic	2%
	Sòl públic mínim	61%
	Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)	
	Sòl privat màxim	39%
Edificabilitat	Coef. edif. Bruta	0,50 m²st/m²s
	Residencial (màxim)	98%
	Equipament privat (mínim)	2%
	La superfície corresponent al domini públic hidràulic no comptabilitzarà com a superfície a efectes d'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta	
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. 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	30% (mòdul de 110m ² /hab)
	Sostre màxim habitatge de renda lliure	70% (mòdul aprox. de 120m ² /hab)
	Nombre màxim habitatges	421 unitats
	Nombre mínim habitatges de protecció pública	137 unitats (60 unitats localitzades, resta a ubicar dins l'àmbit)
	Nombre màxim habitatges de renda lliure	284 unitats

4. Cessions

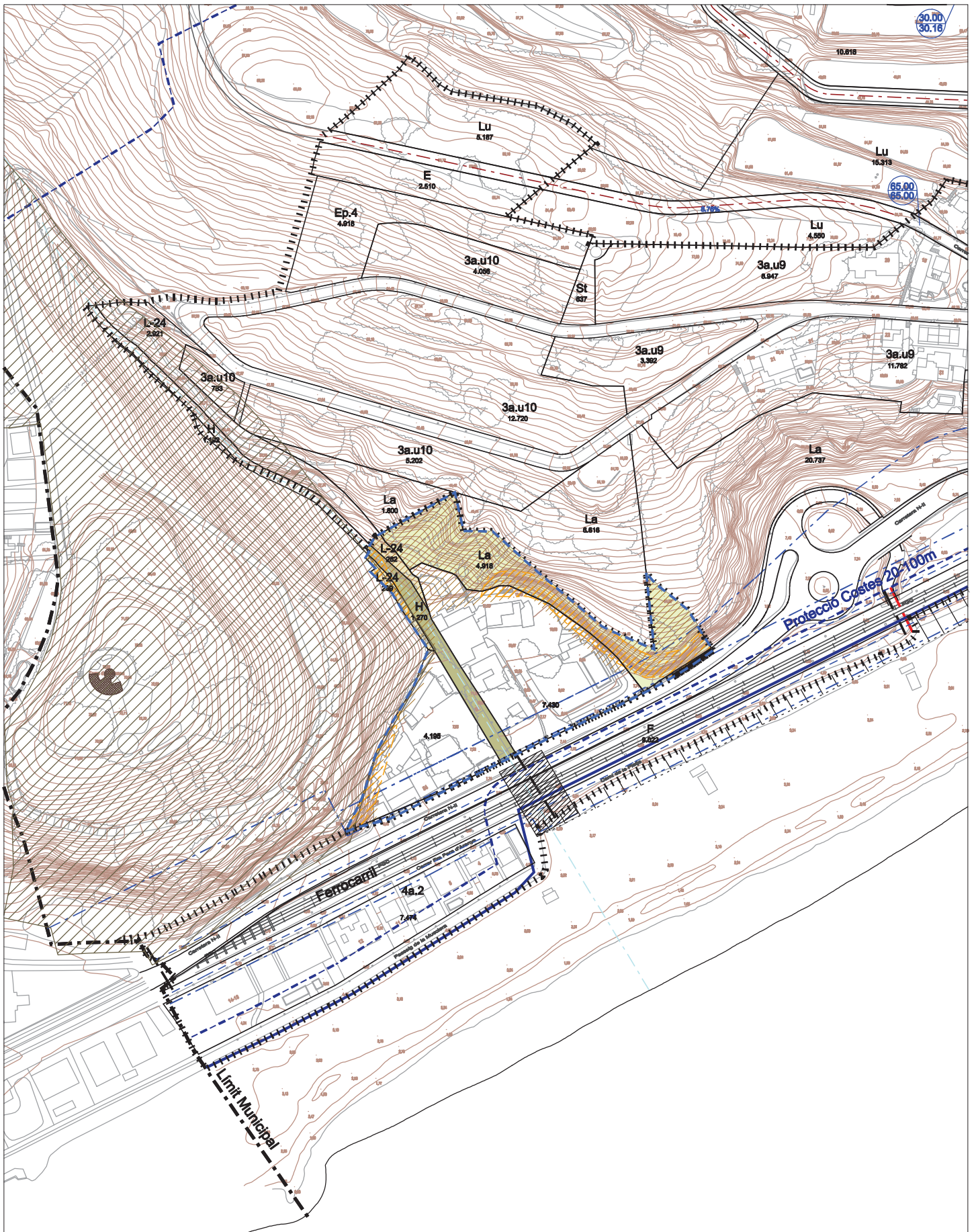
Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 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. Resta pendent la ubicació de 77 habitatges.

6. Condicions de gestió i execució







Sistema d'actuació	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.
Obres d'urbanització	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	El sector està practicament desenvolupat. Es preveu la seva finalització en el primer sexenni.

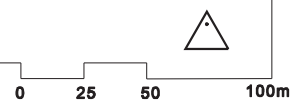


SUD Can Titus

Superfície: 18.530 m2

Qualificació del Sòl

- | | | |
|---|--|--|
|  Espais lliures |  7 Ordenació singular |  Pendent superior al 20% |
|  Sistema hidrològic |  Pas peatonal a la platja |  Risc geològic perillositat mitja |



SUD08	Can Titus	Sòl urbanitzable delimitat
--------------	------------------	-----------------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	El sector Can Titus ordena part del front de costa i de la carretera N II situat a l'accés al poble.		
Superfície	18.530 m²	1,9 Ha	

2. Objectius:

Els objectius d'aquest sector 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%
	Sòl públic mínim	41%

Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)

7,38	Solars d'ordenació singular	10.720	58%
	Sòl privat màxim		58%

Edificabilitat

Coef. edif. Bruta	0,29 m²st/m²s
Comercial, terciari, hotel·ler, turístic	100%

La superfície corresponent al domini públic hidràulic no comptabilitzarà com a superfície a efectes d'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic 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 i de restauració.
L'ús comercial s'ademtrà amb les condicions establertes al Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
Caldrà garantir un mínim del 50% d'ús hotel·ler i de restauració.
El desenvolupament del sector ha de garantir la construcció de l'accés a la platja.
El desenvolupament serà a través de projectes de reparcel·lació i urbanització.
Qualsevol intervenció que modifiqui el perfil del talús de la Penya dels Encantats haurà de comptar amb un anàlisi de la incidència de l'esmentada intervenció en l'estabilitat del mateix. Caldrà respectar un resguard d'edificació al peu d'aquest talús.

6. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	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.
Obres d'urbanització	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. Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM
Etapas execució	

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. Els àmbits classificats com a sòl urbanitzable no delimitat inclou sòl situat a ponent del casc urbà, en continuïtat amb sòl urbà, pel desenvolupament d'usos residencials en el cas del SUND 01 i pel desenvolupament d'usos industrials i terciaris en el cas del SUND 02

Es defineix com a sòl urbanitzable no delimitat:

SUND 01.Rial Llarg
SUND 02.Can Puig

2. La transformació urbanística del sòl urbanitzable no delimitat precisarà de:
 - a) o bé, 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).
 - b) o bé, 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).
3. 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. 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 en aquells sectors on l'ús residencial sigui el principal.
 - d) Les edificabilitats màximes de cada sector, s'indiquen específicament segons àmbit i ús prioritari.

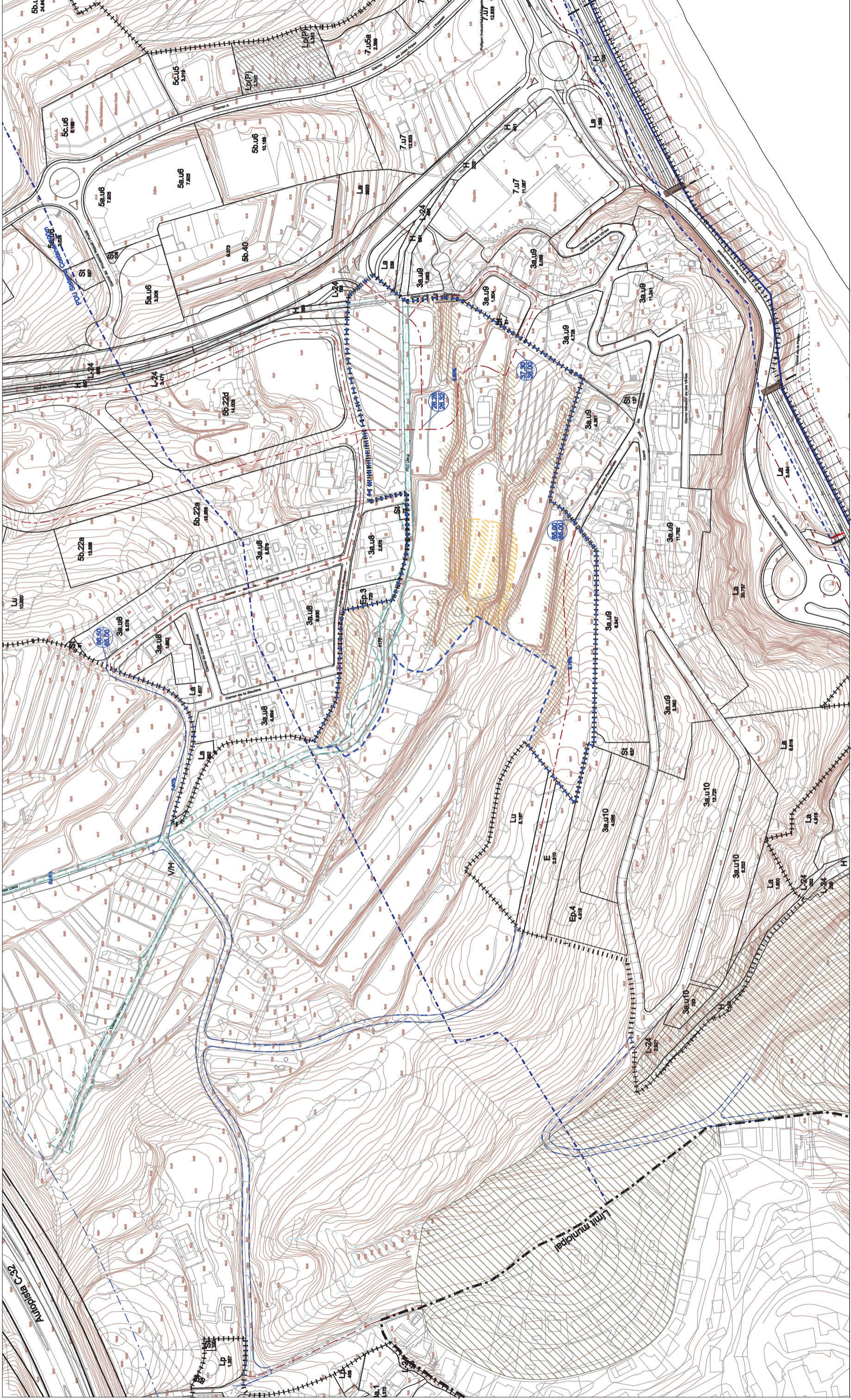
Secció segona, Determinacions específiques per àmbits de Sòl urbanitzable no delimitat.

Art. 269 Àmbit, objectius i determinacions específiques pels sectors de sòl urbanitzable no delimitat

Els següent apartat conté 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.



SUND Rial Llarg

Superfície: 68.137m2

Elements vinculants

-  Pendent superior al 20%
-  Connexions viàries- vinculants
-  Risc geològic perillositat mitja



SUND01	Rial Llarg	Sòl urbanitzable no delimitat
---------------	-------------------	--------------------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	El sector Rial Llarg, ocupa part d'una franja paral·lela al rial Llarg antigament delimitada pel PG del 84 com a P5 La delimitació del sector i posterior desenvolupament resta supeditat a la garantia d'accés al mateix a través de la variant de Valldegata B-511	
Superfície	68.137 m²	6,8 Ha

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 i la Victòria i alhora dotar d'un segon accés a la urbanització de les Vil·les

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

Edificabilitat	Coef. edif. bruta Altres usos (mínima)	0,25 m²st/m²s 10%
La superfície corresponent al domini públic hidràulic no comptabilitzarà com a superfície a efectes d'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta		
Habitatges	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) 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 65 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010.	

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic 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.

Es considera prioritària la posició dels equipaments en algun dels emplaçament localitzats al límit nord amb la Victòria.

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

El PP haurà de tenir en compte les determinacions de l'article 18 de les normes del Pla Territorial Metropolità de Barcelona sobre els espais de protecció especial i les edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts.

Qualsevol intervenció que modifiqui el perfil del talús del Turó de les Orenetes haurà de comptar amb un anàlisi de la incidència de l'esmentada intervenció en l'estabilitat del mateix. Caldrà respectar un resguard d'edificació al peu d'aquest talús.

6. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	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.
Obres d'urbanització	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.
Etapas execució	Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el segon sexenni del POUM

TÍTOL VI. 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

1. 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).
2. L'àmbit costaner, a on són d'aplicació les condicions regulades pel Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC), s'indiquen les corresponents categories de sòl no urbanitzable: C2, C3 i CE. Amb independència de l'aplicació de les condicions definides a les corresponents zones d'aquest POUM són d'aplicació les regulacions específiques corresponent a l'article 14, apartats 3 i 4 del PEDUSC.

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) **24.** de protecció de sistemes

Aquestes zones es delimiten en el plànol de qualificacions urbanístiques del territori municipal.

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, conseqüentment, 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 d'edificacions residencials 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; 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 registrament en el moment de l'aprovació inicial d'aquest document sempre que facilitin o tinguin per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per destinar-les a usos urbans.
2. No serà vàlida la divisió o segregació 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. Quan es tracti de sòl forestal la parcel·la mínima serà de 25 ha, d'acord amb el Decret 35/1990, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal. 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 (amb les mateixes

excepcions de l'apartat anterior). Cap segregació de finques podrà deixar una resta de la finca matriu inferior a la mínima que correspongui.

- c) Quan la divisió impliqui l'obertura d'un nou camí d'accés a més de quatre parcel·les 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). Les condicions de modificació del relleu vindran especificades en els corresponents projectes de traçat d'infraestructures o d'edificació, en base a les quals es justifica, i la corresponent llicència portarà implícita la autorització a la modificació del relleu.
2. Les modificacions orogràfiques motivades per intervencions com traçats d'infraestructures o d'edificació ha d'estar implícita en la llicència de la intervenció de que es tracti i, per tant, no requerirà una tramitació diferenciada
3. 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 circulitoris. 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. L'obertura o la recuperació de camins en sol no urbanitzable, no contemplats en un projecte sectorial, requereix prèviament a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé l'aprovació d'un pla especial urbanístic, o bé l'aprovació del projecte corresponent d'acord amb el procediment previst en els articles 48 del TRLU i 57 del Decret 305/2006.
6. L'atorgament de llicència per a l'obertura de qualsevol camí que afecti a terrenys forestals requerirà l'autorització del departament competent

en matèria de medi natural, 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 formació d'un nucli de població.
2. Es prohibeix en qualsevol cas 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.
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. Tindrà consideració de nucli de població aquelles agrupacions que superin les densitats de 0,3 habitatges/ha en secà i 1 habitatges/ha en regadiu.
6. 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 s'incloguin en el catàleg de masies i cases rurals que es redacti, d'acord amb les condicions establertes en la corresponent zona.
7. 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.
8. Mentre no hi hagin directrius específiques que determinin distàncies, les edificacions s'han de separar com a mínim 100 metres de les zones fluvials dels rius, rieres i barrancs. Així mateix, i sense perjudici de la normativa d'aplicació en cada cas, s'han de separar dels marges de les infraestructures lineals de comunicació, un mínim de 50 metres de les vies locals, 100 metres de les generals i 150 metres de les autopistes, autovies i vies convencionals amb doble calçada. La distància de separació a vies fèrries és de 10 metres. Aquestes distàncies que es consideren com els mínims desitjables es poden disminuir, justificadament en aquells casos d'edificacions agràries o d'interès públic de necessària ubicació en una parcel·la en què la configuració del territori les faci inabastables.

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 medi ambient. 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) **24.** de protecció de sistemes

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, únicament en els casos que siguin incompatibles amb usos urbans i 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 en les condicions expressades a l'apartat 1, 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 que s'incloguin en el catàleg de masies i cases rurals.
3. Es consideren activitats prohibides tota la resta, i en particular:
 - a) les residencials, excepte la dels habitatges vinculats a una explotació agrícola o aquelles en que el Catàleg admeti i reguli l'ús residencial;
 - 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 roturació, 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 d'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. S'admet exclusivament aquelles edificacions vinculades a les activitats agropecuàries que es desenvolupin a la finca i les edificacions destinades a habitatge familiar o allotjament de persones temporeres sempre que s'ajustin a les següents condicions:
 - a) La superfície mínima de la parcel·la serà de 3Ha en secà i de 1Ha en regadiu 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) Les explotacions agropecuàries podran construir fins 250m² de superfície destinada a usos residencials i fins a 750m² destinats a instal·lacions agropecuàries. Si pel caràcter especial de les instal·lacions agropecuàries el conjunt ha de superar els 500m² d'ocupació en planta els 1.000m² de sostre total o els 10m. d'alçada màxima s'haurà de sotmetre al procediment establert a l'article 48 del TRLUC. El conjunt d'edificacions no podrà superar en cap cas el 5% de la superfície de la finca.
 - c) L'autorització d'una nova construcció comportarà en compromís d'enderroc en cas de que cesi l'activitat per la que ha estat autoritzada, sens perjudici de la possible autorització d'un nou us. Tota nova construcció tindrà caràcter aïllat, no permetent-se paràmetres tancats que poguessin ésser susceptibles de convertir-se en mitgeres.

- d) Les construccions que no es destinin a usos agropecuaris ocuparan com a màxim una superfície de 150 m² en planta, tindran una alçada màxima de 7 metres, equivalent a Pb+1 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 l'alçada dels llindars establerts en la legislació vigent, a menys que per motius tècnics o funcionals les instal·lacions agropecuàries precisin de major alçada, en aquest cas les instal·lacions s'hauran de sotmetre al procediment establert a l'article 48 del TRLU.
 - 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 20%.
 - 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.
 - k) S'admeten construccions auxiliars en parcel·les mínimes de 3Ha en secà i 2.000m² en regadiu. Tindran una superfície màxima de 15m² i una alçada màxima de 3,5m.
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 m² 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 que es desenvolupin al aire lliure i no precisin cap tipus d'instal·lació o edificació 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 que s'incloguin en el Catàleg de masies i cases rurals.
 - 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 roturació, 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. Els centres pedagògics vinculats al coneixement i interpretació del medi hauran de situar-se en edificis inclosos en el catàleg de masies i cases rurals
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 són 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 per autopistes i carreteres 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

b) En el cas dels camins rurals, la referència de mesura partiran sempre de l'eix del camí, les dimensions que es determinen inclouen camí i zona de protecció:

- 12 metres pels camins rurals inclosos en la xarxa rural principal i paral·lels als rials.
- 6 metres per la resta de camins inclosos en la xarxa principal i 3 m per la secundària.

c) 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.

d) 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.

e) 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
- 25 metres per les vies de la 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.

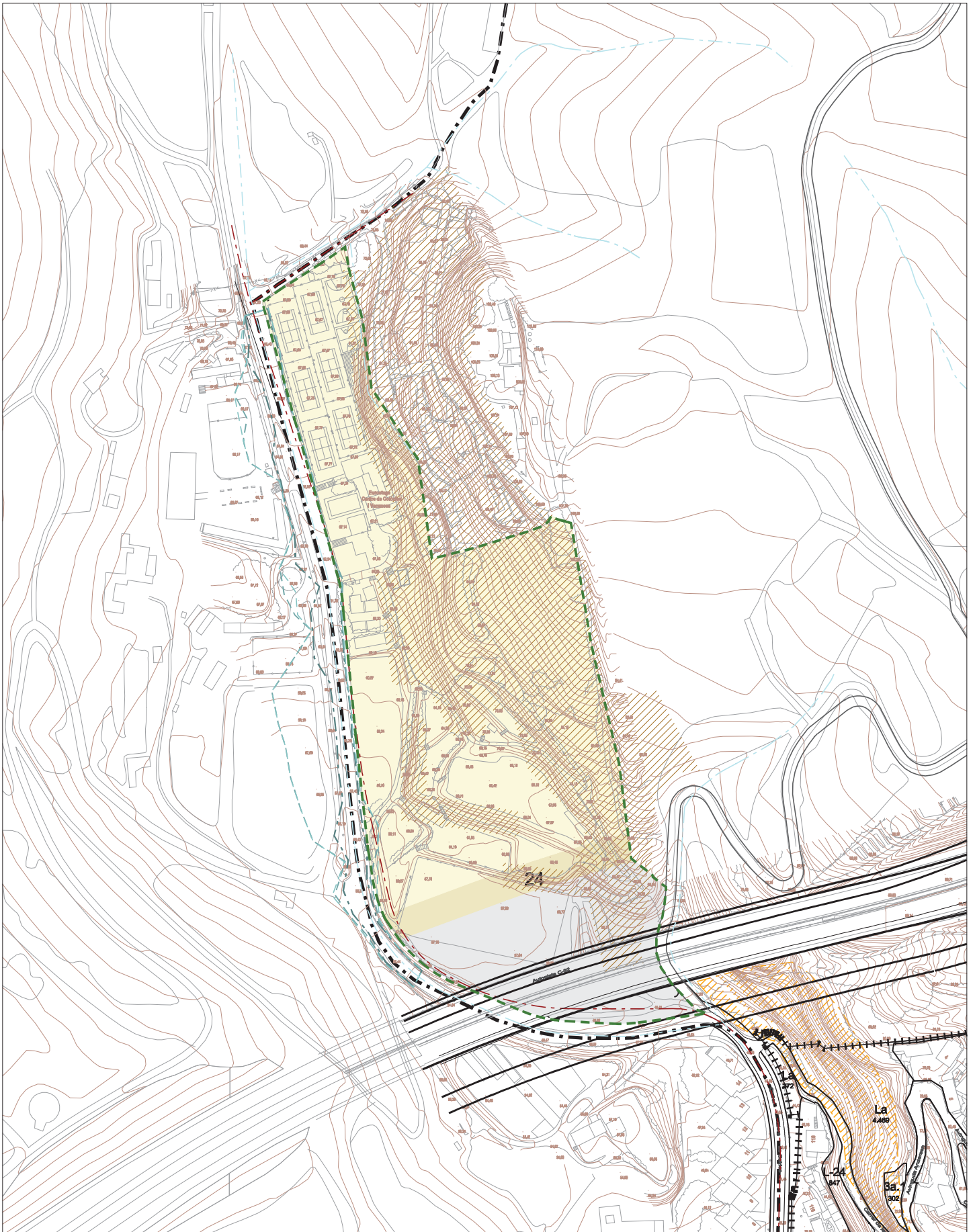
Art. 295 Masies i cases rurals

1. D'acord amb el que disposa l'article 50.2 del TRLU es redactarà catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, amb la finalitat prevista en el citat article.
2. L'objectiu del catàleg 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.
3. S'inclouran al catàleg aquelles masies i edificacions rurals d'especial interès. A les masies i cases rurals incloses al catàleg 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 amb un límit màxim de 4 habitatges, el primer dels quals ha de tenir una superfície mínima de 350 m² i cada un dels habitatges restants ha de tenir una superfície mínima de 150 m², tot i estar d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.
 - b) Els usos admissibles en cada edificació seran els establerts per a la zona que correspongui, a més dels establerts en els articles 47.3 del TRLU i 55 del RLUC, amb les limitacions que es concretin en cada cas en el Catàleg de masies i cases rurals"

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, així com a la urbanització i manteniment de la vialitat interna, serveis i previsió d'aparcaments necessaris en funció de l'activitat prevista.
2. Es redactaran plans especials:
 - a) Per a la implantació d'establiments de turisme rural en edificacions no especialment previstes en aquest Pla.
 - b) Per als càmping previstos en aquest POUM.







3. Les condicions d'ordenació els càmping 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 es determina en les corresponents fitxes.
 - 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.
4. Els Plans especials d'activitats esportives privades que no compatibles amb usos urbans s'ajustaran a les següents condicions:
 - 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 exclusivament a l'aire lliure.
 - c) S'admet exclusivament la construcció d'edificis al servei de les activitats esportives, amb una edificabilitat màxima del 0.05 m² de sostre/m² de sòl.
 - d) Es consideren prohibits els usos no especificats en els apartats anteriors.
5. Els plans especials en sòl no urbanitzable determinaran les mesures necessàries per tal de preservar els terrenys amb pendents superiors al 20% i/ o els recobriments forestals inclosos en espais d'especial protecció del PTMB



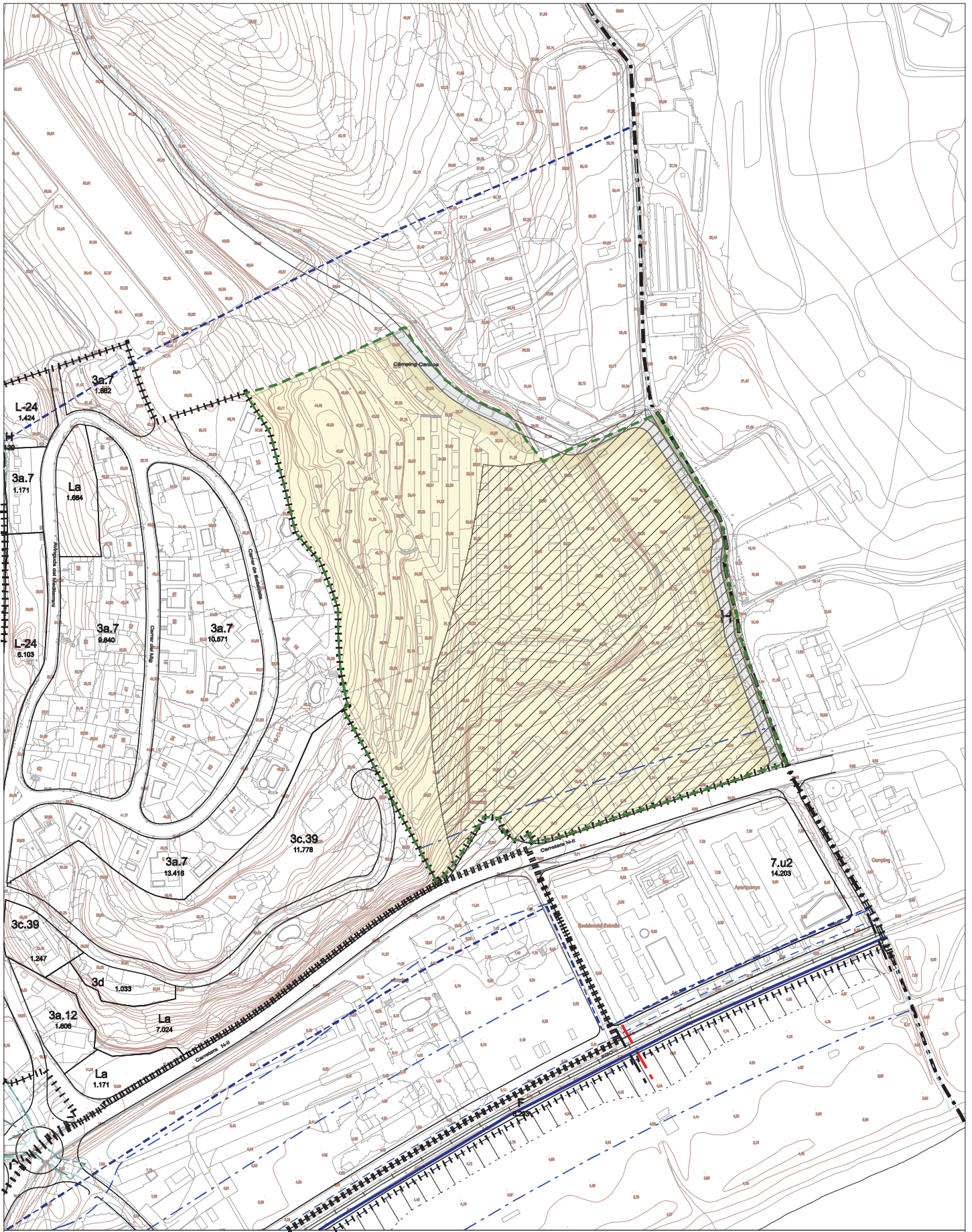
PE Eurostage

Superfície: 51.129 m²

Elements vinculants

- | | | |
|--|---|--|
|  Pla especial en SNU |  Protecció de sistema |  Viari principal - vinculant |
|  Sistema hidrològic |  Pendent superior al 20% |  Viari secundari - no vinculant |

0 25 50 100m



PE Can Linatti

Superfície: 60.635 m²

Elements vinculants

 Pla especial en SNU



0 25 50 100m

PE04	Can Linatti	Sòl no urbanitzable
-------------	--------------------	---------------------

1. Àmbit:

Delimitació	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.	
Superfície	60.635 m²	6,1 Ha

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)

Sòl públic mínim	9.095m²	15%
-------------------------	---------------------------	------------

Edificabilitat	Edificabilitat	3.000 m²st
-----------------------	----------------	------------------------------

4. Determinacions

L'aprovació d'aquest pla especial urbanístic vincularà els propietaris o promotors a la 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.

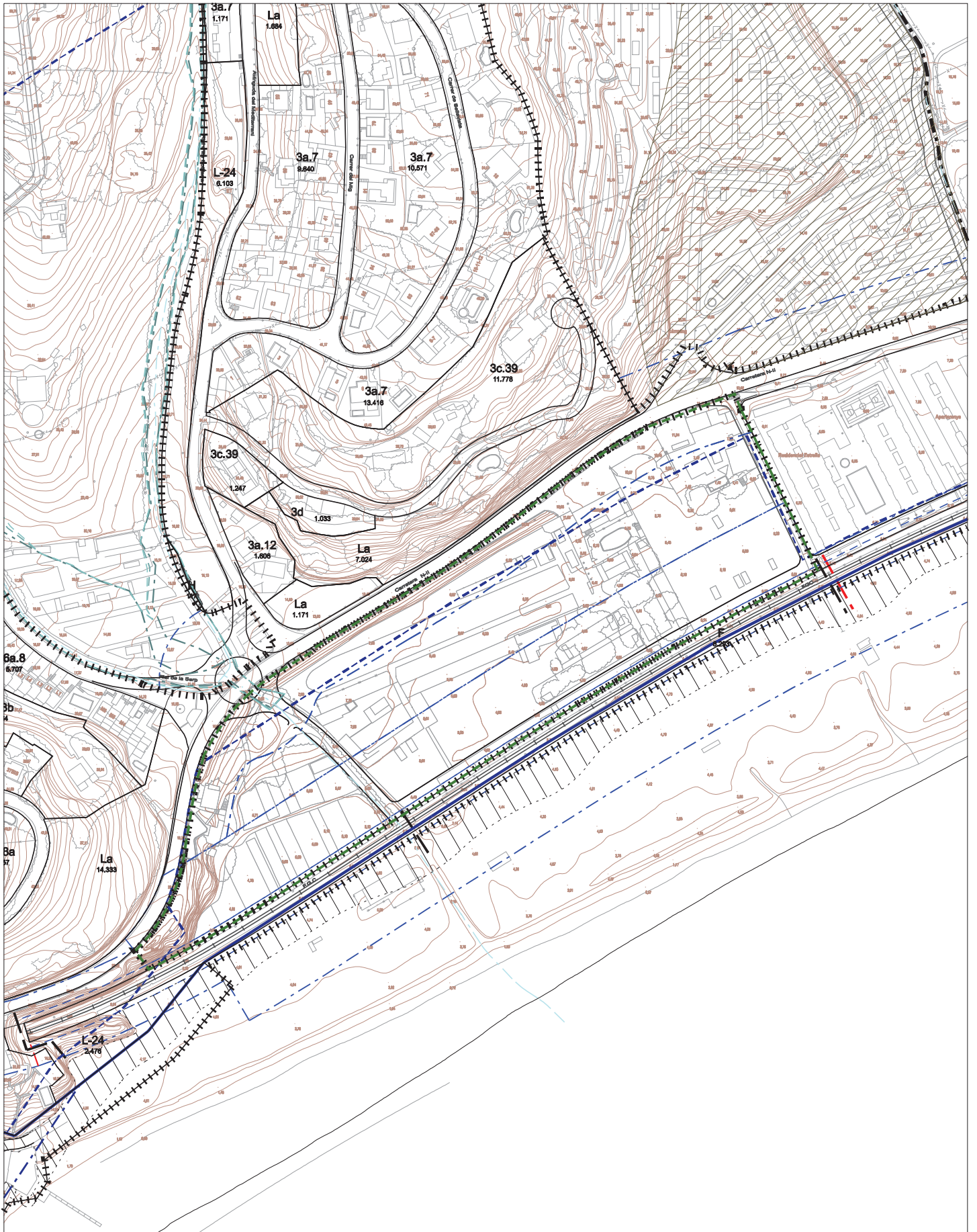
El PE haurà de tenir en compte les determinacions de l'article 2.6 i 2.11 de les normes del Pla Territorial Metropolità de Barcelona sobre els espais de protecció especial i les edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts.

El PE haurà de preservar els terrenys amb pendents superiors al 20% i/o recobriments forestals inlosos en els espais de protecció especial del PTMB

5. Condicions de gestió i execució

Obres d'urbanització Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.

Etales execució Es preveu que aquest Pla Especial es desenvoluparà en el segon sexenni del POUM.



PE Platja del Cabaió

Superfície: 46.384 m2

Elements vinculants

- Pla especial en SNU
- Sistema hidrològic

Viari principal - vinculant

Viari secundari - no vinculant



0 25 50 100m

PE05	Platja del Cabaió	Sòl no urbanitzable
-------------	--------------------------	---------------------

1. Àmbit:

Delimitació	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 Cabaió.	
Superfície	46.384 m²	4,6 Ha

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 Cabaió.

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)

Sòl públic mínim **2.871m²** **6%** (15% sobre espai activitat)

Edificabilitat	Edificabilitat	1.500 m²st
-----------------------	----------------	------------------------------

4. Determinacions

L'aprovació d'aquest pla especial urbanístic vincularà els propietaris o promotors de les activitats la 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.

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).

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.

Es consideren prohibits els usos no especificats en els apartats anteriors.

Els usos inclosos dins la zona de servitud de protecció compliran amb el que es disposa als articles 24 i 25 de la Llei de Costes.

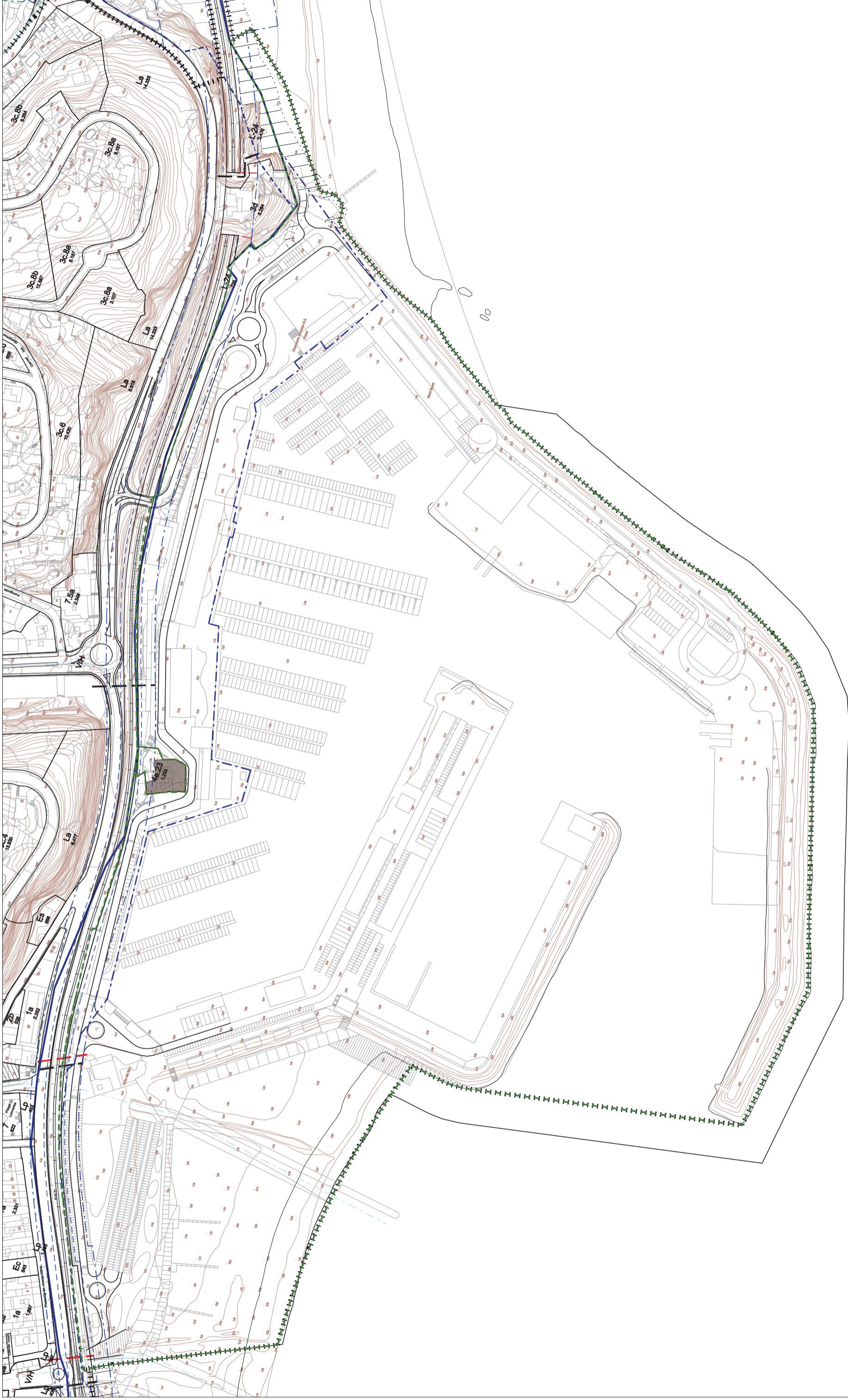
Resta exempt de les determinacions anteriors l'àmbit agrícola que s'ubica al costat occidental del rial dins el PE. No obstant es permet la ubicació de l'aparcament previst en el PE dins d'aquest àmbit.

El PE haurà de tenir en compte les determinacions de l'article 2.6 i 2.11 de les normes del Pla Territorial Metropolità de Barcelona sobre els espais de protecció especial i les edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts.

El PE haurà de preservar els terrenys amb pendents superiors al 20% i/o recobriments forestals inlosos en els espais de protecció especial del PTMB

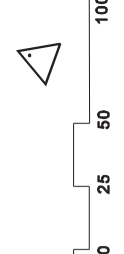
5. Condicions de gestió i execució

Obres d'urbanització	Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.
Etapas execució	Es preveu que aquest Pla Especial es desenvoluparà en el segon sexenni del POUM.



PE Port
 Superficie: 396.976 m2

Elements vinculants



PE06	Port	Sòl urbà
-------------	-------------	----------

1. Àmbit:

Delimitació	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 Cabaió	
Superfície	396.976 m²	39,7 Ha

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.

Edificabilitat	Coef. edif. Bruta	0,35 m²st/m²s
-----------------------	-------------------	--

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.

Usos :

Dins la zona de servei del port s'admeten els usos esportius o d'esbarjo, els pesquers així com els usos industrials derivats de la construcció, reparació i manteniment d'embarcacions, activitats comercials de la indústria nàutica i de l'activitat de restauració i d'esbarjo segons la regulació establerta a la Llei 5/98 de Ports de Catalunya

Són inguament usos complementaris admesos els comercials, d'oficines i altres relacionats amb el turisme que es puguin instal·lar a la zona terciària.

Són incompatible si per tant prohibits els usos d'habitatge en totes les seves formes.

El desenvolupament del Pla Especial ha d'assumir els costos corresponents al 25% del cost de la nova rotonda i reordenació de les connexions amb la N-II i el Rial de Canalies.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Sector públic i iniciativa privada.
Obres d'urbanització	Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.
Etapas execució	Es preveu que aquest Pla Especial es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM.

TÍTOL VII. REGLAMENTACIÓ DELS USOS

Capítol 1. Classificació i definició dels usos

Art. 297 Classificació general

1. Segons la seva funció urbanística s'estableixen els usos principals, compatibles, incompatibles i complementaris, 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:
 - Residencial: Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
 - Residencial col·lectiu o de curta durada: residències, hotels, cases de colònies i similars.
 - Terciari: Comercial, oficines i serveis
 - Industrial i magatzem
 - Rural: Agrícola, ramader i Forestal
 - De comunicacions: Viari, ferroviari i portuari
 - D'equipaments comunitaris: Educatiu, recreatiu, sanitari-assistencial, esportiu, cultural, associatiu, d'abastament, religiós, funerari.
 - D'espais lliures: Ecològic-paisatgístic, de lleure

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 principal** aquell ús general o específic que defineix una zona, subzona o sistema i que el POUM defineix com a majoritari respecte d'altres usos específics que s'hi puguin establir.
2. S'entén per **ús compatible** aquell la implantació del qual és permesa pel Pla i que no és contradictori amb l'ús dominant. Els espais que es poden adscriure a un ús compatible poden ser limitats en funció dels usos principals que caracteritzen una zona, subzona o sistema o per la determinació d'un sector majoritari respecte altres usos específics, d'acord amb les determinacions del POUM o limitada per una sèrie de condicionants, en funció dels fixats pels instruments urbanístics generals o derivats, les ordenances municipals o altra normativa que els hi afecti.

Així doncs, es poden regular de forma diferenciada les unitats d'implantació de cada ús.

3. S'entén per **ús incompatible** aquell la implantació del qual no és permesa pel Pla i que resten prohibits explícitament en una zona, subzona, sistema o sector o per ser contradictoris amb l'ús dominant establert.
4. S'entén per **ús complementari** aquell que s'admet d'acord amb els usos principals i compatibles admesos en aquella zona, subzona o sistema, que necessàriament ha d'incloure el Pla parcial urbanístic que ordeni un sector de planejament i que queden contemplats en una proporció minoritària. La seva implantació pot estar condicionada en funció de les determinacions dels usos dominants i compatibles establertes i sempre tindran una relació complementaria en relació a ells.

5. S'entén com a **usos obligatoris**, aquells usos de caràcter complementari que són d'obligatori establiment.

Art. 299 Definició dels usos globals

El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal distingeix i defineix els següents usos dominants:

1. Residencial

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges. Es distingeixen els usos específics d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

2. Residencial col·lectiu o de curta durada

Inclou els usos de residència col·lectiva: residències especialitzades, hotels, cases de colònies, establiments d'allotjaments turístic, o altres instal·lacions d'allotjament de curta durada.

Els establiments de residència col·lectiva regulats per normativa pròpia: establiments d'allotjament turístic, cases rurals, instal·lacions juvenils, per la gent gran o altres, s'ajustaran a les condicions d'allotjament fixades en les corresponents normatives.

3. 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 usuals 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, de restauració, recreatius i similars i tallers mecànics

4. 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 i tallers mecànics.

5. 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.

6. De comunicacions

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport viari, ferroviari i portuari. .

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.

A les àrees d'ús específic residencial plurifamiliar es considerarà compatible l'ús de petit establiment comercial, oficines, serveis o equipaments sempre que no es prohibeixi en el planejament de desenvolupament d'aquest POUM i d'acord amb les condicions relatives als usos regulats a les ordenances municipals.

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 m².
- Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 m² i inferior a 1.300 m².
- Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m² i inferior a 2.500 m².
- Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 m².

d) Obertura de nous locals comercials

El creixement de l'oferta comercial al detall queda limitat a aquells establiments admesos en trames urbanes consolidades.

Els petits establiments comercials de superfície de venda inferior a 800m² es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable, on l'ús residencial sigui el dominant.

L'obertura 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 són:

- 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.

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, els despatxos professionals, i els serveis personals o similars.

5. Hoteler

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, pensions i en general tots aquells establiments del sector de l'hoteleria i els seus serveis.

6. Establiments de turisme rural

Edificis que s'ajusten a un conjunt de condicions que permeten prestar allotjament als usuaris turístics en habitacions o habitatges rurals, en las modalitats de cases de pagès i allotjament rural.

7. Càmpings

Tenen la consideració de càmping els espais d'ús públic degudament delimitats destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o fixes.

8. Residencial col·lectiu especialitzat

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.

9. Institucions religioses

Organismes religiosos que duen a terme funcions d'interès públic o social.

10. Cases de colònies

Cases especialitzades a on es duen a terme activitats educatives i d'esplai dirigides per mestres o monitors, sovint destinades a complementar l'acció educativa de l'escola.

11. Restauració

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurts, 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.

12. Recreatiu

L'ús recreatiu inclou:

- a) Espectacles públics: les representacions, les actuacions, les exhibicions, les projeccions, les competicions o altres activitats

similars orientades a l'entreteniment o al lleure, que es duen a terme davant de públic en establiments o espais oberts al públic.

- b) Activitats recreatives: les activitats que ofereixen al públic la utilització de jocs, màquines o aparells o el consum de productes o de serveis d'oci, entreteniment o diversió, i també les activitats que congreguen persones amb l'objecte principal d'implicar-les a participar-hi o d'oferir-los serveis amb finalitat d'oci, entreteniment o diversió.

La implantació d'ús recreatiu es farà d'acord amb les condicions i limitacions establertes en la legislació vigent en matèria d'espectacles públics i activitats recreatives i les corresponents ordenances municipal.

13. 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.

14. Magatzem

S'entén per magatzem aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.

14.bis 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.

15. 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. Aquest ús es considerarà de caràcter obligatori d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici o activitat i en funció del seu ús específic.

16. 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.

17. 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.

18. Ramader

Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, com també les petites activitats de caràcter familiar i artesanal

19. 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 així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal vinculades a la explotació.

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. 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.

27. 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.

28. Religios

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

29. Funerari

Comprèn els cementiris i els espais relacionats amb els difunts i les cerimònies específiques a ells destinades.

30. De lleure

Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.

31. 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. El 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 és 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

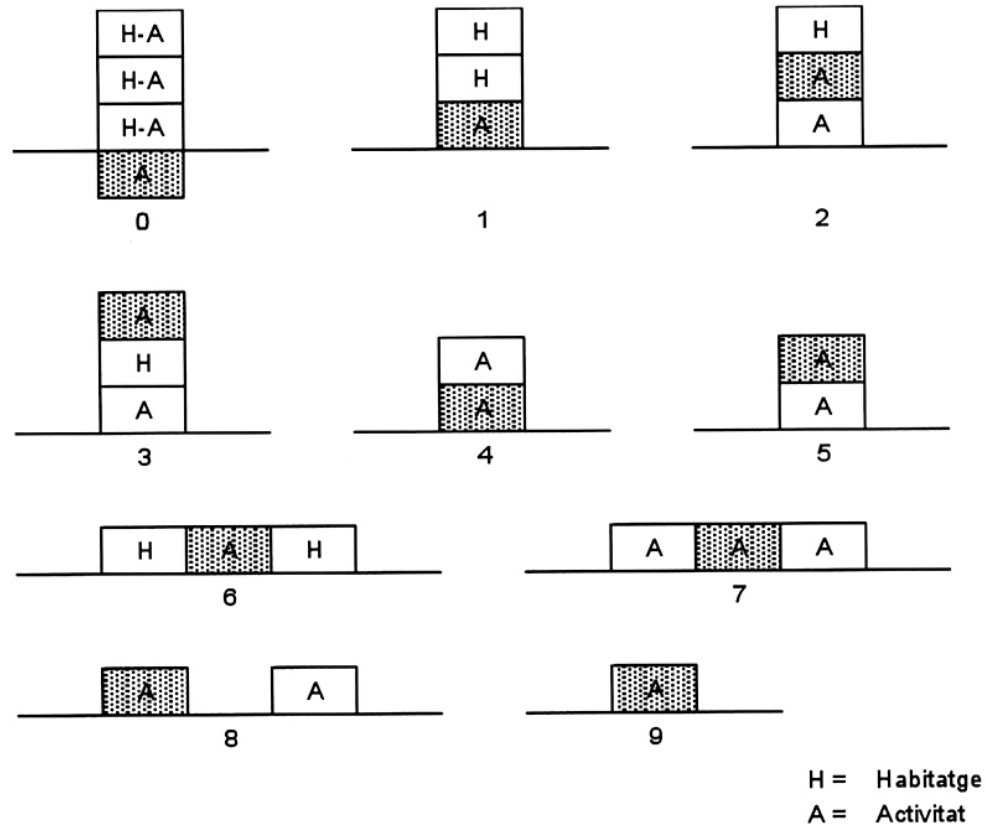
1. Són usos provisionals els que s'estableixen de forma temporal, no precisen de la construcció d'obres o instal·lacions permanents, i no dificulten l'execució del planejament. Aquests usos es podran autoritzar a precari d'acord amb la legislació vigent. Tanmateix, hauran de desaparèixer i enderrocar-se 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'inscriuï, 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.
2. Es consideraran provisionals els usos específics existents o que s'instal·lin en edificis o instal·lacions fora d'ordenació, o l'ús sigui disconforme amb el planejament. En aquests casos els usos preexistents o autoritzats amb caràcter provisional seguiran el règim general establert en aquestes Normes, d'acord amb el que disposen els articles 108 i 53 del TRLU.

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 permés
 □ Ús no permés

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 relativa a la intervenció integral de l'Administració ambiental) els reglaments que la desenvolupen i les corresponents ordenances reguladores.

Art. 312 Categories

1. Als efectes d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal les activitats s'ajustaran a la Directiva 2008/I/CE del Parlament Europeu, de 15 de gener de 2008, relativa a la prevenció i control integrats de la contaminació i a les classificacions de la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, o normatives legals que les substitueixin i a les especificacions contingudes en els seus annexos:
 - a) Activitats sotmeses a règim d'autorització ambiental amb declaració d'impacte ambiental. Inclou les activitats subjectes a la Directiva 2008/I/CE, del Parlament Europeu I del Consell, de 15 de gener del 2008, relativa a la prevenció i control integrats de la contaminació.
 - b) Activitats sotmeses al règim d'autorització ambiental amb declaració d'impacte ambiental. Inclou les activitats de l'Annex I del text refós de la Llei d'avaluació d'impacte ambiental de projectes, aprovat pel RDL 1/2008 de 11 de gener, no subjectes a la directiva 2008/I/CE, i també totes les instal·lacions afectades per la legislació d'accidents greus.
 - c) Activitats sotmeses al règim d'autorització ambiental i a un procés de decisió prèvia sobre la necessitat de sotmetiment a declaració d'impacte ambiental. Inclou les activitats de l'Annex II de l'esmenat text refós de la Llei d'avaluació d'impacte ambiental de projectes.
2. Activitats subjectes a intervenció administrativa d'acord amb la normativa d'espectacles i activitats recreatives.
3. Activitats subjectes a intervenció administrativa d'acord amb la normativa sectorial específica.

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

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.

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 o manteniment 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. Cal preveure en els projectes, com a requisit indispensable per obtenir la llicència, les places d'aparcament establertes en l'article següent sempre que s'edifiqui nova planta o s'ampliï en un 50% o més en relació a la superfície construïda.
2. No serà d'aplicació la previsió mínima d'aparcaments en rehabilitacions d'edificacions existents que comportin ampliacions de menys del 50%.
3. En situacions de canvi d'ús o d'increment del nombre d'habitatges s'aplicarà la reserva segons els punts 1 i 2 anteriors.
4. En el cas d'ampliacions, la previsió de reserves de places d'aparcament es calcularà en relació a la superfície construïda de la part ampliada.
5. Aquestes places se situaran en l'interior de l'edifici o en sòls d'aprofitament privat de la mateixa parcel·la. No obstant, en determinats casos es pot substituir l'obligació de reserva d'aparcaments quan degut a les condicions geomètriques de la parcel·la, a les seves dimensions, la seva situació en la trama urbana o per ser un edifici catalogat, es demostrï la impossibilitat tècnica i funcional d'ubicar les places previstes en l'interior de l'edifici o parcel·la es substituirà la previsió d'aparcaments per places d'aparcament alternatives situades en un entorn proper. 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, en el cas d'aparcaments públics, s'han d'adquirir concessions.

6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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

La reserva serà a raó d'un mínim de 20 m² 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 m²) d'aparcament per cada 115 m² de superfície en habitatge unifamiliar aïllat. Mínim dues places.
 - 1 plaça (20 m²) per habitatge de superfície construïda inferior a 100m².
 - 2 places per habitatge de superfície construïda igual o superior a 100m².
 - 1 plaça (20 m²) a partir i per cada 100 m². 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 m²) per cada local o establiment i una plaça (20 m²) per cada cinquanta metres quadrats (50 m²) de superfície a partir de quatre-cents metres quadrats (400 m²) de superfície construïda.
- c) Hotel, residències i similars
- 1 plaça d'aparcament per cada habitació.
- d) Clínicas, sanatoris, hospitals
- 1 plaça d'aparcament per cada deu llits.

Art. 318 Condicions de les places de garatge

1. Cada plaça de garatge disposarà d'un espai configurat per un mínim de 2,50 per 5,00 metres. S'admetrà un 25 per 100 de places de 2,20 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'escala.
- 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 15 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. Excepte en el cas antic que com a màxim l'amplada serà de 3 metres.
2. Als locals, la superfície dels quals excedeixi de 500 m², 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 m², podran tenir un sol accés de 5,50 metres d'amplada mínima.
3. Els aparcaments la superfície dels quals excedeixi de 500 m² fins a 2000 m², 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 m² i fins a 6000 m² 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 lliurar, 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 m².
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.

Art. 326 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 m² de superfície útil. La sortida del conducte superarà en 1,5 m la coberta de qualsevol edifici en un radi de 10 m.

Art. 327 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. 328 Usos prohibits a garatges

1. Es prohibeix l'emmagatzemen 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. 329 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 m².
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 TRANSITÒRIA

1. 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 i les seves modificacions.

Les referències que el pla especial fa al Pla General vigent s'entendran al present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

2. Aquelles edificacions, usos o instal·lacions preexistents que no s'adeqüin a les determinacions d'aquest POUM es consideraran en situació de fora d'ordenació i ús o volum disconforme d'acord amb el marc establert als articles 108 del DL 1/2010 modificat per la llei 3/2012 i 119 del Decret 305/2006.

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. És manté vigent:

Instrument	Data publicació	Tema
Pla Parcial Urbanístic	24/08/2005	Pla Parcial del sector Bareu -Paraiso
Pla especial protecció patrimoni i catàleg	21/11/1990	P.E. Protecció patrimoni arquitectònic
Pla especial protecció patrimoni i catàleg	04/09/1996	Modificació catàleg Pla especial de protecció i patrimoni arquitectònic per ampliar la protecció de l'immoble Calisay
Pla especial urbanístic	27/06/2013	Pla especial del Port
Pla de Millora urbana	24/04/2013	Pla de millora urbana per la reordenació de volums de les parcel·les 7, 8 i 9 de la UASU I Nacional II-Sapí
Delimitació de la TUC	08/04/2011	Delimitació de la trama urbana consolidada

4. Resten derogats:

Instrument	Data publicació	Tema
Revisió pla general d'ordenació municipal	01/08/1984	Revisió i adaptació Pla General d'Ordenació
Modificació de pla general d'ordenació	15/01/1986	Modif. PG. Sectors SUP 2-3-4-5-11-12-13-14-15-18-23-24
Modificació de pla general d'ordenació	28/07/1986	Modif. PGOU UASU 6 a la Urbanització La Victòria entre Rial Llarg i c/2A
Modificació de pla general d'ordenació	28/07/1986	Modif. PGOU Maltemps
Modificació de pla general d'ordenació	10/02/1993	Modif. PGOU de la UA 1
Modificació de pla general d'ordenació	21/07/1989	Text refós i modif. PG UA 14 El portinyol
Modificació de pla general d'ordenació	25/01/1989	Modif. PG de la UA 11 Montmar-Cinc Roses
Modificació de pla general d'ordenació	12/04/1989	Modif. PG sector Vall de Gata-Draper
Modificació de pla general d'ordenació	25/10/1999	Modif. PGOU sector 18, el Canyadell
Modificació de pla general d'ordenació	10/08/1992	Modif. PGOU de la zona nord-oest
Modificació de pla general d'ordenació	08/09/1997	Modif. PGOU sector P-25
Modificació de pla general d'ordenació	01/03/1996	Modif. PGOU sector 22 Stella Maris
Modificació de pla general d'ordenació	17/02/1997	Modif. PG de la UASU 3 i en l'enllaç de la N-II amb l'autopista A-19
Modificació de pla general	04/09/1996	Modif. PGOU àmbit del sòl

d'ordenació		urbà on s'ubiquen els immobles coneguts com Calisay i Font del vidre
Modificació de pla general d'ordenació	11/04/2003	Modif. PGOU àmbit sector NP-9, sa Clavella Sapí
Modificació de pla general d'ordenació	23/04/1997	Modif. PGOU àmbit UASU 7, El Cònsol
Modificació de pla general d'ordenació	22/01/1998	Modif. PGOU àmbit UASU 17,
Modificació de pla general d'ordenació	14/01/1998	Modif. PGOU per modificar qualificació solar C/ hospital, cantonada zona Xifré
Modificació de pla general d'ordenació	08/10/1998	Modif. PGOU àmbit sector nord del cementiri
Modificació de pla general d'ordenació	17/05/1999	Modif. PGOU àmbits jutjats i finques panificadora i escorxador
Modificació de pla general d'ordenació	21/02/2002	Modif. PGOU àmbit sector entre UASU-1 i Valdegata Draper
Modificació de pla general d'ordenació	21/05/2001	Modif. PGOU parcel·la 8 de la urbanització Maltemps
Modificació de pla general d'ordenació	17/10/2003	Modif. PGOU àmbit finca carrer Santa Maria 2
Modificació de pla general d'ordenació	29/10/2003	Modif. PGOU àmbit finques 44 i 46 del Rial Sa Clavella i 5 i 7 del carrer Bisbe Paqual
Modificació de pla general d'ordenació	07/03/2003	Modif. PGOU illa compresa per c/ Doedes, Montal, Montserrat i Riera Pare Fita
Modificació de pla general d'ordenació	09/12/2002	Modif. PGOU alineació finques 21, 23 i 25 carrer Josep Anselm Clavé.
Modificació de pla general d'ordenació	19/09/2002	Modif. PGOU ordenació vialitat i reordenació finca Pares Caputxins
Modificació de pla general d'ordenació	31/03/2004	Modif. PGOU ordenació finques escorxador i panificadora, situades a l'avinguda Pau Costa i Pujada Lourdes
Modificació de pla general d'ordenació	15/04/2004	Modif. PGOU sectors Llevant números 12, 14, 15 i 23
Modificació de pla general d'ordenació	04/05/2004	Modif. PGOU normes urbanístiques, inclusió art. 65 bis.Edificació en casc antic
Modificació de pla general d'ordenació	29/09/2004	Modif. PGOU normes urbanístiques art. 135. usos espais lliures i zona verda
Modificació de pla general d'ordenació	04/10/2007	Modif. PGOU col·legi la Presentació i sector Bareu Centre
Modificació de pla general d'ordenació	14/05/2007	Modif. PGOU normes urbanístiques, art. 65 bis, habitatge en edificis plurifamiliars
Modificació de pla general d'ordenació	09/02/2007	Modif. PGOU secció IV del títol segon nomres, de l'art. 92 al 107
Modificació de pla general d'ordenació	03/06/2009	Modif. PGOU àmbit finca Maricel.

Modificació de pla general d'ordenació	08/09/2009	Modif. PGOU àmbit del subsector1, sector NP-9, sa Clavella Sapí (la Raureta)
Modificació de pla general d'ordenació	19/02/2009	Modif. PGOU àmbit UASU 20, Doedes Montal, parcel·la Riera Pare Fita 103-107
Pla Parcial d'ordenació	12/04/1989	PP Subsector Vall de Gata Draper
Pla Parcial d'ordenació	29/11/1991	PP Portimar II
Pla Parcial d'ordenació	09/11/1999	PP sector P-18 subsector A, el Canyadell
Pla Parcial d'ordenació	07/03/2003	PP sector Valdegata Ponent
Pla Parcial d'ordenació	25/10/1999	Avanç PP sector el Canyadell
Pla Parcial d'ordenació	02/09/1994	PP sector P-8
Pla Parcial d'ordenació	26/01/1994	PP sector Valdegata Draper
Pla Parcial d'ordenació	09/10/1998	PP sector P-25
Pla Parcial d'ordenació	26/07/1995	Modificació PP Portimar II
Pla Parcial d'ordenació	25/03/2004	PP subsector 1 del sector NP-9 Sa Clavella Sapí
Pla Parcial d'ordenació	07/03/2000	Modificació PP Valdegata Draper àmbit parcel·les 2, 3, 4, 5, 7 i 9.
Pla Parcial d'ordenació	05/03/2001	Modificació PP Valdegata Draper en una zona d'equipaments municipals
Pla Parcial d'ordenació	31/03/2004	Modificació PP P-25, àmbit parcel·la nº 1 del polígon 1. normativa article 30
Pla especial	10/02/1988	PE Parc Salvador Espriu
Pla especial	15/10/1990	PE Can Linati
Deixades sense efecte segons acord de Ple de 19 de juny de 2013:		
Modificació de pla general d'ordenació	1984	Modificació Àmbit Casa Ramis
Modificació de pla general d'ordenació	2008	Modificació Àmbit Stella Maris
Modificació de pla general d'ordenació	2001	Modificació Alguns articles de la normativa del PGO
Modificació de pla general d'ordenació	2001	Modificació Àmbit UASU 15, Les Carolines
Modificació de pla general d'ordenació	2003	Modificació Parcel·la equipaments públics Porimar II
Modificació de pla general d'ordenació	2009	Modificació polígon discontinu àmbit les Clarisses

Arenys de Mar –febrer 2019