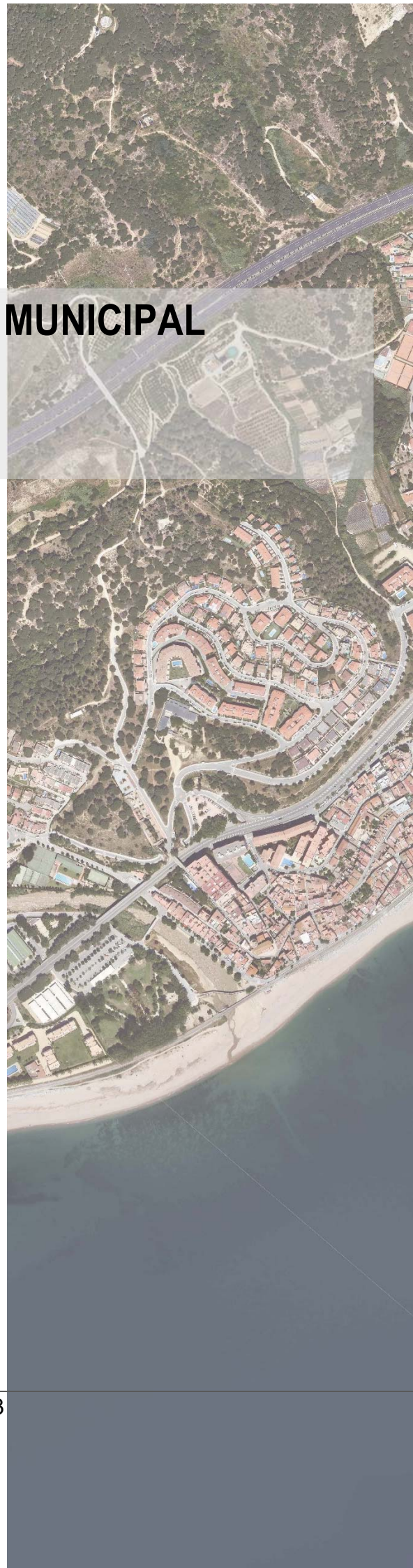


PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

SANT POL DE MAR

Aprovació Inicial

NORMATIVA URBANÍSTICA



Equip de redacció:

EFA ARQUITECTES, S.L.P.

Director del treball

Eduard Fenoy Palomas. arquitecte.

Coordinació

Mireia Salvans Soley, arquitecta.

Planejament urbanístic.

Clara Alvau Morales, urbanista.

Marc Fenoy Garriga, arquitecte.

Participació ciutadana

INDIC, Iniciatives i dinàmiques comunitàries. Marc Majós Cullell, polític.

Avaluació Ambiental

SERPA, SL. Enginyeria i consultoria ambiental.

Mobilitat

DOYMO, SL, consultoria i enginyeria.

Anàlisi socioeconòmica.

Joan Angelet Cladellas, economista.

Assessorament jurídic

Jordi Panadès Dalmases, advocat.

AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR

Albert Zanca i Brossa, alcalde.

Isabel Llari Joya, Primera tinent d'Alcaldia, regidora d'urbanisme, medi ambient i equitat.

Miquel Sigalat Navarro, secretari ajuntament.

Núria Fàbregas Creus, arquitecta municipal.

INDEX

pàgina

TÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS 7

CAPÍTOL 1 - DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL 7

Article 1 -	Àmbit territorial i objecte del Pla d'ordenació urbanística municipal	7
Article 2 -	Marc legal	7
Article 3 -	Contingut i interpretació	7
Article 4 -	Vigència	9
Article 5 -	Revisió del POUM	9
Article 6 -	Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal	10
Article 7 -	Programa d'actuació urbanística municipal	10

CAPÍTOL 2 - EL DESPLEGAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

.....		11
Article 8 -	Iniciativa i competències	11
Article 9 -	Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.	11
Article 10 -	Planejament urbanístic derivat	11
Article 11 -	Desplegament del POUM en sòl urbà	12
Article 12 -	Desplegament del POUM en sòl urbanitzable	12
Article 13 -	Desplegament del POUM en sòl no urbanitzable	12
Article 14 -	Desplegament del POUM respecte als sistemes urbanístics	13
Article 15 -	Plans de millora urbana	13
Article 16 -	Plans parcials urbanístics i Plans parcials de delimitació	14
Article 17 -	Plans especials urbanístics	15
Article 18 -	Projectes d'urbanització	16
Article 19 -	Catàleg de béns a protegir de Sant Pol de Mar	17

CAPÍTOL 3 - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

.....		17
Article 20 -	Execució del planejament	17
Article 21 -	Execució dels sistemes urbanístics	17
Article 22 -	Polígons d'actuació urbanística	18
Article 23 -	Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel Pla d'ordenació	18
Article 24 -	Sistemes d'actuació	19
Article 25 -	Delimitació d'àrees de tanteig i retracte	19
Article 26 -	Pla d'etapes	19
Article 27 -	Estudis d'impacte ambiental	20
Article 28 -	Convenis urbanístics	20

TÍTOL 2 - PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS 21

CAPÍTOL 1 - REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS..... 21

Article 29 -	Zonificació i usos	21
Article 30 -	Classificació i definició dels usos	21
Article 31 -	Classificació i definició dels usos segons la seva funció urbanística	29
Article 32 -	Definició d'activitat, criteris de classificació i regulació sectorial	29
Article 33 -	Regulació específica dels usos i les activitats	29
Article 34 -	Situacions relatives de les activitats	30
Article 35 -	Usos específics en relació amb les situacions relatives	31
Article 36 -	Restricció d'usos en planta baixa d'edificis	33
Article 37 -	Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.	33
Article 38 -	Sorolls i vibracions	34
Article 39 -	Radioactivitat i perturbacions elèctriques	35
Article 40 -	Simultaneïtat d'usos	35
Article 41 -	Regulació dels aparcaments	35

Article 42 - Regulació dels paràmetres exclusius per a l'ús de serveis privats i restauració ..	37
---	----

CAPÍTOL 2 - DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ 38

Article 43 - Regulació de l'edificació	38
Article 44 - Tipus d'ordenació de l'edificació	38

SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL.....39

Article 45 - Paràmetres propis de la parcel·la	39
Article 46 - Edificabilitat i Sostre	39
Article 47 - Densitat d'habitatges	40
Article 48 - Ocupació	40
Article 49 - Volum de l'edificació.....	41
Article 50 - Planta baixa.....	42
Article 51 - Plantes soterrànies.....	42
Article 52 - Planta pis.....	42
Article 53 - Espai sotacoberta.....	42
Article 54 - Coberta.....	43
Article 55 - Espai lliure d'edificació o espai no edificat.....	43
Article 56 - Instal·lacions i antenes.....	44
Article 57 - Celoberts (patís de llum) i patís de ventilació.....	44
Article 58 - Cossos sortints.....	44
Article 59 - Elements sortints.....	45
Article 60 - Terreny i pendent de parcel·la	45
Article 61 - Tanques de parcel·les edificades	46
Article 62 - Regulació de les reserves mínimes d'aparcament	46

SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL.....48

Article 63 - Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial	48
Article 64 - Alineació a vial	48
Article 65 - Alineació de façana	48
Article 66 - Façana mínima.....	49
Article 67 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer	49
Article 68 - Plantes pis.....	49
Article 69 - Coberta.....	49
Article 70 - Planta sotacoberta	50
Article 71 - Mitgeres.....	51
Article 72 - Cossos sortints i elements sortints.....	51
Article 73 - Nombre de plantes	52
Article 74 - Alçada reguladora màxima d'un edifici (ARM).....	52
Article 75 - Profunditat edificable.....	54
Article 76 - Espai lliure d'edificació o espai no edificat.....	55

SECCIÓ 3 - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA56

Article 77 - Paràmetres que regulen l'edificació aïllada	56
Article 78 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny	56
Article 79 - Alçada màxima de l'edificació referida a la cota de terreny.....	56
Article 80 - Separacions mínimes.....	57
Article 81 - Ocupació màxima.....	57
Article 82 - Espai lliure d'edificació o espai no edificat.....	57
Article 83 - Construccions auxiliars	57
Article 84 - Adaptació topogràfica del terreny	58

SECCIÓ 4 - REGULACIÓ DE LA VOLUMETRIA ESPECÍFICA.....59

Article 85 - Paràmetres que regulen la volumetria específica	59
Article 86 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny	59
Article 87 - Alçada màxima de l'edificació referida a la cota de terreny.....	59
Article 88 - Separacions mínimes.....	60
Article 89 - Ocupació màxima.....	60
Article 90 - Espai lliure d'edificació o espai no edificat.....	60
Article 91 - Construccions auxiliars	60
Article 92 - Adaptació topogràfica del terreny	60

CAPÍTOL 3 – PARÀMETRES REFERITS A SECTORS I POLIGONS	61
Article 93 - Superfície del sector i del polígon	61
Article 94 - Superfície computable del sector i del polígon	62
Article 95 - Índex d'edificabilitat bruta del sector	62
Article 96 - Sostre edificable màxim del sector i del polígon.....	62
Article 97 - Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons	62
Article 98 - Densitat màxima d'habitatges bruta.....	62
 TÍTOL 3 - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	63
 CAPÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS.	63
Article 99 - Funció i contingut social del dret de propietat.....	63
Article 100 - Exercici del dret de propietat.....	63
Article 101 - Usos del subsòl	63
Article 102 - Règim urbanístic del sòl	64
Article 103 - Classificació del sòl	64
Article 104 - Qualificació del sòl	64
 CAPÍTOL 2 - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES.....	65
 SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS	65
Article 105 - Definició dels sistemes.....	65
Article 106 - Tipus de sistemes	65
Article 107 - Desenvolupament del Pla respecte dels sistemes generals.....	65
Article 108 - Gestió i execució dels sistemes	65
Article 109 - Limitacions dels sòls pròxims als sistemes.....	66
 SECCIÓ 2 - SISTEMES DE COMUNICACIÓ.....	67
Article 110 - Disposicions generals	67
Article 111 - Sistema viari (SX).....	67
Article 112 - Sistema ferroviari	70
Article 113 - Sistema portuari	70
Article 114 - Protecció d'infraestructures segons legislació sectorial.....	70
 SECCIÓ 3 - SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES	70
Article 115 - Sistema d'espais lliures i zones verdes (SV)	70
 SECCIÓ 4 - SISTEMA HIDRÀULIC	72
Article 116 - Sistema hidràulic (SH).....	72
 SECCIÓ 5 - SISTEMA COSTANER.....	73
Article 117 - Sistema costaner (SC)	73
 SECCIÓ 6 - SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS.....	74
Article 118 - Disposicions generals	74
Article 119 - Sistema d'equipaments comunitaris (SE)	74
Article 120 - Sistema de serveis tècnics i ambientals (ST)	75
 CAPÍTOL 3 - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ	76
 SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS	76
Article 121 - Definició, categories d'aquesta classe de sòl, i drets i deures dels propietaris	76
Article 122 - Determinació i ordenació en el sòl urbà.....	79
Article 123 - Cessions gratuïtes en sòl urbà.....	79
 SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DEL SOL URBÀ.....	79
Article 124 - Definició de zones	79
Article 125 - Nucli antic (clau R1)	79
Article 126 - Urbà tradicional (clau R2).....	83
Article 127 - Ordenació oberta (clau R4).....	84
Article 128 - Cases agrupades (Clau R5).....	88

Article 129 - Cases aïllades (clau R6)	91
Article 130 - Industrial (clau A1)	99
Article 131 - Serveis (clau A2)	103
Article 132 - Conservació (clau M2)	105
SECCIÓ 3 - ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ	106
Article 133 - Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat	106
Article 134 - Polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat. Contingut i determinacions	107
CAPÍTOL 4 - RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UN POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA O SECTOR DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC DERIVAT.	108
Article 135 - Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	108
Article 136 - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	108
Article 137 - Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	109
Article 138 - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	109
Article 139 - Edificis i instal·lacions incloses dins de sectors de planejament urbanístic derivat o polígons d'actuació urbanística	110
CAPÍTOL 5 - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE	111
SECCIÓ 1 – DISPOSICIONS GENERALS	111
Article 140 - Definició i tipus	111
Article 141 - Desenvolupament del POUM en SNU	112
Article 142 - Finques	112
Article 143 - Camins rurals	112
Article 144 - Tanques	113
Article 145 - Conreus	114
Article 146 - Boscos	114
Article 147 - Moviments de terres	114
Article 148 - Plans de gestió de dejeccions ramaderes	115
SECCIÓ 2 - ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE	115
Article 149 - Definició de zones	115
Article 150 - Sòl de protecció. Agrícola de valor (clau N2a)	115
Article 151 - Sòl de protecció. Forestal de valor (clau N2b)	116
Article 152 - Sòl de protecció. Riberals (clau N2c)	117
Article 153 - Sòl de protecció especial	117
SECCIÓ 3 - USOS EN SÒL NO URBANITZABLE	118
Article 154 - Règim d'ús del sòl no urbanitzable	118
SECCIÓ 4 - CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE	122
Article 155 - Disposicions generals	122
Article 156 - Paràmetres de les edificacions en SNU	122
Article 157 - Disposicions específiques	127
Article 158 - Franja de protecció de les edificacions	127
TÍTOL 4 – PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I AMBIENTAL	128
CAPÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS SOBRE EL PATRIMONI PROTEGIT	128
Article 159 - Definició del catàleg de béns	128
Article 160 - Documentació de les fitxes del catàleg de béns	129
Article 161 - Nivells de protecció	130
Article 162 - Tipus d'intervenció	131
Article 163 - Regulació del béns protegits	133
Article 164 - Protecció de jaciments arqueològics	133
Article 165 - Protecció de paisatges i elements naturals	133

Article 166 - Protecció d'arbres i arbredes monumentals.....	134
CAPÍTOL 2 - RELACIÓ DE BÉNS PROTEGITS	134
Article 167 - Edificacions, conjunts i elements d'interès històric - arquitectònic	134
Article 168 - Jaciments arqueològics.....	136
TÍTOL 5 – NORMATIVA AMBIENTAL	138
Article 169 - Normativa ambiental	138
Article 170 - Seguiment i evolució del POUM	139
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	140
Primera – Edificacions legalment implantades en sòl no urbanitzable	140
Segona –	140
Tercera –	140
Quarta -	140
Cinquena – Plantes solars fotovoltaïques	140
DISPOSICIONS DEROGATÒRIES	141
Primera –	141
DISPOSICIONS FINALS	143
Primera –	143
ANNEX 1: POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.....	145
ANNEX 2: PLANS DE MILLORA URBANA	147
ANNEX 3: PLANS PARCIALS URBANÍSTICS.....	149
ANNEX 4: PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS.....	151

TÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1 - DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Article 1 - Àmbit territorial i objecte del Pla d'ordenació urbanística municipal

El Pla d'ordenació urbanística municipal (en endavant, POUM) de Sant Pol de Mar és l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori comprès dins del terme municipal de Sant Pol de Mar, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Article 2 - Marc legal

1. Aquest POUM s'ha redactat prèvia autorització de la revisió del Pla General d'Ordenació fins ara vigent, i mitjançant la formulació del POUM d'acord amb la legislació urbanística vigent. D'altra banda són d'aplicació a aquest POUM les normes dictades per l'Estat en exercici de la seva competència sobre regulació de les condicions bàsiques que garanteixen la igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels deures, com ara les normes bàsiques contingudes al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny pel qual es va aprovar el texto refundido de la Ley de Suelo, en especial també les normes bàsiques de la dita norma modificades per la Ley 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. El POUM s'ha redactat de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística i, en particular de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i la Llei 3/2012, del 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme així com conforme les disposicions reglamentàries urbanístiques en vigor que són aplicables, i d'acord amb la legislació sectorial aplicable. Les referències que s'efectuen a la Llei d'urbanisme (TRLUC) en aquest POUM s'entenen fetes al seu text refós aprovat pel citat Decret legislatiu i modificat per l'esmentada Llei 3/2012 i altres modificacions.

3. La normativa s'ha adequat a aquelles disposicions vigents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, (en endavant RLUC), quines disposicions que no s'hagin vist derogades per les Lleis són aplicables al POUM encara que no es citin expressament.

4. La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en el present Pla general s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti en cada moment.

5. El POUM és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística.

Article 3 - Contingut i interpretació

1. Aquest POUM està integrat pels següents documents:

. Documentació escrita:

. Memòria d'informació i d'ordenació.

Annex 1. Estudi d'inundabilitat.

Annex 2. Programa de participació ciutadana.

Annex 3. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

. Memòria social.

. Documentació ambiental

Informe de sostenibilitat ambiental

. Normes urbanístiques.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -

Annex 1. Polígons d'actuació urbanística

Annex 2. Plans de Millora Urbana

Annex 3. Sòls Urbanitzables Delimitats

Annex 4. Plans Especials Urbanístics

. Avaluació econòmica i financera. Agenda. Informe de sostenibilitat econòmica

. Catàleg de Béns a protegir

. Documentació gràfica:

Plànols d'informació.

i_1	Enquadrament territorial. El Maresme		1 plànol	1/50.000
i_2	Ortofoto.		1 plànol	1/9.000
			1 plànol	1/5.000
i_3	Planejament superior urbanístic.			
	i_03.1	PTMB	1 plànol	
	i_03.2	PDU Costes	1 plànol	
i_4	Pla General d'Ordenació 1992		1 plànol	
i_5	Ordenació del sòl no urbanitzable. Refós 2022		1 plànol	1/9.000
i_6	Ordenació del sòl urbà. Refós 2022.		2 plànols	1/5.000
i_7	Topografia i territori. Pendants.		1 plànol	1/9.000
i_8	Edificacions incloses al Pla especial de catàleg de masies i cases rurals.		1 plànol	1/9.000
i_9	Elements patrimonials		1 plànol	1/9.000
			1 plànol	1/1.000
i_10	Xarxes d'infraestructures.			
	i_10.1	Aigua.	1 plànol	1/7.000
	i_10.2	Sanejament.	1 plànol	1/7.000
	i_10.3	Electricitat.	1 plànol	1/7.000

Plànols d'ordenació:

o_1	Classificació del sòl.			
o_2	Estructura general i orgànica del territori. Règim i zonificació del sòl.		1 plànol	1:9.000
o_3	Estructura general i orgànica del territori. Règim i zonificació del sòl.		3 plànols	1:5.000
o_4	Ordenació detallada del sòl urbà.		5 plànols	1:2.000
o_5	Ordenació detallada del sòl urbà.			

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -

		13 plànols 1:1.000
o_6	Ordenació detallada del sòl urbà. Nucli històric	5 plànols 1:500
o_7	Catàleg de béns a protegir.	1 plànol 1:9.000 1 plànol 1:1.000
o_8	Xarxes d'infraestructures.	
	o_08.1 Aigua.	1 plànol 1/7.000
	o_08.2 Sanejament.	1 plànol 1/7.000
	o_08.3 Electricitat.	1 plànol 1/7.000

2. Aquestes normes i els seus annexes, juntament amb els plànols d'ordenació i el pla d'etapes (agenda), constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Sant Pol de Mar i prevalen sobre els restants documents del POUM. Per tot el que no estigui previst a les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquest POUM s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb l'esperit, els criteris, les finalitats i els objectius que el mateix Pla pretén aconseguir en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius i tenint en compte que és un objectiu essencial del POUM la garantia del desenvolupament urbanístic sostenible de Sant Pol de Mar. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió s'haurà de resoldre conforme es disposa a la legislació urbanística, i prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics.

4. La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalats en aquest POUM, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:

- Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+5%).
- Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
- No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

Article 4 - Vigència

Aquest POUM, que deixa sense efecte el Pla General d'Ordenació vigent actualment en el municipi, entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del POUM i de les seves normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència indefinidament i és susceptible de suspensió, modificació i revisió.

Article 5 - Revisió del POUM

1. Podrà portar-se a terme la revisió global del POUM quan es produeixi algun dels supòsits següents:

- a) Quan s'hagin complert 12 anys de vigència.
- b) Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest POUM i les necessitats reals de sòl per crear habitatge, per l'establiment d'activitats econòmiques, o bé la necessitat d'infraestructures d'interès general.
- c) En tots els casos, és una revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o classificació del sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació del sòl no urbanitzable i que comporta, per si mateixa o conjuntament amb les modificacions

aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades. L'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directors urbanístics no requereix en cap cas la revisió del planejament general municipal.

d) Quan arrel de les determinacions del planejament sectorial o territorial calgui adaptar el planejament general.

2. Quan es produeixi el supòsit previst a l'apartat 1.b d'aquest mateix article, i sempre que es justifiqui degudament, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, podrà ordenar la revisió del POUM, prèvia audiència a l'Ajuntament de Sant Pol de Mar, o acordar-la a instància d'aquest.

3. El projecte de revisió es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a l'aprovació del POUM, i incorporarà els estudis urbanístics que justifiquin l'existència de la seva revisió i de les propostes plantejades.

Article 6 - Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. Qualsevol altra alteració de les determinacions del Pla que es produeixi, que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article precedent, tindrà la consideració de modificació.

2. La proposta de modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta de modificació amb les previsions del POUM, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i a la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

3. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es justificarà conforme el què disposa la legislació urbanística, i es subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament.

4. En el cas de que la modificació del pla comporti un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment, la modificació restarà subjecte a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, o legislació que el substitueixi.

5. La modificació del POUM referida a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament conforme determinen la legislació urbanística ha de preveure els percentatges de cessió que corresponguin.

6. Les propostes de modificació del POUM han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la. S'ha de fer en tot cas una valoració negativa sobre la proposta de modificació en els supòsits establerts a la legislació urbanística.

7. La modificació haurà de contenir les determinacions i documentació que exigeix la legislació urbanística.

Article 7 - Programa d'actuació urbanística municipal

1. De conformitat amb el que disposa l'article 60 del TRLUC, i amb l'objecte, contingut, documentació i tramitació previstes al TRLUC, es podrà potestativament adoptar i en posterioritat actualitzar, modificar o revisar el Programa d'actuació urbanística municipal.

CAPÍTOL 2 - EL DESPLEGAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Article 8 - Iniciativa i competències

1. El desenvolupament d'aquest POUM correspon, en primer lloc a l'Ajuntament de Sant Pol de Mar en la seva qualitat d'administració actuant. Poden ser també administració actuant de conformitat amb el què disposa la legislació urbanística, les entitats urbanístiques especials com l'Institut Català del Sòl, o quan ho prevegin els seus Estatuts, els consorcis urbanístics, les mancomunitats en matèria urbanística, les entitats públiques empresarials locals i les societats de capital íntegrament públic de caràcter local. Hi intervindran, també, les diferents administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.

2. Els particulars podran proposar i redactar plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent.

3. L'Ajuntament i altres administracions, en l'exercici de les seves competències, procuraran la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística, conforme les previsions de la legislació urbanística.

4. Pertoca a l'Ajuntament de Sant Pol de Mar, conforme es disposa a la legislació urbanística, un cop vist l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva de:

a) Els plans de millora urbana a què fa referència l'article 70.4 del TRLUC, o legislació que el substitueixi, sempre que no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental d'aquest POUM.

b) Els plans especials urbanístics a què fa referència l'article 67.1 d) del TRLUC, o legislació que el substitueixi, que afecten al terme municipal, sempre que es tracti d'equipaments comunitaris d'interès exclusivament local i que siguin promoguts d'acord amb les determinacions del POUM.

5. La competència de l'Ajuntament en els supòsits vistos en l'apartat 4rt precedent s'estén a les modificacions dels plans que l'Administració de la Generalitat hagi aprovat definitivament amb anterioritat.

Article 9 - Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

1. El POUM, conforme determina l'article 57 del TRLUC, o legislació que el substitueixi, efectua la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública suficient per al compliment dels objectius definits a la memòria social, reservant el mínim del 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

La qualificació del sòl d'habitatge de protecció pública efectuada pel POUM concreta si es destina a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat o a la qualificació específica que permet només l'accés en règim d'arrendament.

Article 10 - Planejament urbanístic derivat

1. Amb l'objecte de desenvolupar i complementar l'ordenació establerta per les determinacions d'aquest POUM, es redactaran plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics i plans de millora urbana, segons es preveu en els articles 65 a 70 del TRLUC, o legislació que el substitueixi, i en els termes establerts en aquestes normes. Llevat dels supòsits en què s'estableixi com a preceptiva la redacció d'aquests instruments urbanístics, les determinacions del POUM seran aplicables de manera directa i immediata.

2. Aquest planejament urbanístic derivat es redactarà d'acord amb el que es preveu en aquestes normes urbanístiques i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació

urbanística vigent, en especial conforme el que es disposa als articles indicats més amunt del TRLUC així com la normativa reglamentaria de desenvolupament.

3. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de 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 observen les determinacions i els criteris establerts a la legislació sobre accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments.

4. Els plans urbanístic derivats que s'elaborin en desenvolupament de les previsions d'aquest POUM poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques.

5. Els plans urbanístic derivats hauran d'incorporar un estudi o informe ambiental, i en els casos que ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació, estudis que hauran de ser sotmesos a informació pública conjuntament amb el Pla.

6. En el cas que es conegui l'existència de jaciments arqueològics o àrees d'expectativa arqueològica, el planejament urbanístic derivat haurà d'incorporar els resultats d'una prospecció arqueològica de l'àmbit i tenir en compte els resultats de les corresponents delimitacions arqueològiques.

7. Serà necessari demanar informe a l'Oficina Tècnica de Gestió d'Infraestructures de la Gerència de Serveis d'Infraestructures Viàries i Mobilitat de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat de la Diputació de Barcelona per a totes les figures de planejament aprovades inicialment que afectin a carreteres de competència d'aquesta Diputació una vegada hagin estat aprovades inicialment.

8. S'haurà de preveure xarxa de clavegueram separativa. La xarxa de clavegueram de les aigües residuals brutes tindrà destí final l'EDAR corresponent, mentre que, la xarxa de clavegueram de les aigües pluvials netes en cap cas tindrà destí final el sistema de sanejament.

Article 11 - Desplegament del POUM en sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM en sòl urbà es realitzarà per mitjà de gestió urbanística integrada o per gestió urbanística aïllada, la gestió urbanística es durà a terme de conformitat amb el que disposa el Capítol I del títol IV de la Llei d'urbanisme i el reglament aprovat per al seu desplegament. Sense perjudici de la seva posterior possibilitat de delimitació conforme la Llei d'urbanisme, en els plànols d'ordenació s'han delimitat els polígons d'actuació urbanística i plans de millora urbana pertinents.

2. En el sòl urbà la figura urbanística de planejament adient pel desplegament del POUM són els plans de millora urbana.

Article 12 - Desplegament del POUM en sòl urbanitzable

1. En sòl urbanitzable el present POUM preveu sectors de sòl urbanitzable delimitat.

2. En el sòl urbanitzable, el present POUM s'ha de desplegar obligatòriament mitjançant Plans parcials urbanístics.

3. El desenvolupament dels sectors urbanístics en subsectors es podrà dur a terme amb compliment de les condicions previstes a l'article 93 del TRLUC.

4. El dret de promoure la transformació del sòl urbanitzable es podrà exercir, mitjançant la presentació a l'Ajuntament del pertinent planejament de desenvolupament per a la seva tramitació i aprovació, des del moment en què adquireixi vigència el present POUM i pel que fa als àmbits que en el mateix es delimiten de conformitat amb les condicions establertes per aquest POUM. En qualsevol cas aquesta transformació s'haurà de produir amb absolut compliment de la legislació urbanística aplicable a Catalunya.

Article 13 - Desplegament del POUM en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del POUM que regulen el sòl no urbanitzable són aplicables de manera directa i immediata. És aplicable el règim d'ús establert per aquesta categoria de sòl en la legislació urbanística i els procediments previstos en la legislació urbanística, pel que fa a l'aprovació de projectes en aquesta

categoria de sòl tant d'actuacions específiques d'interès públic, com per a l'aprovació de determinats projectes de noves construccions així com pel que fa a l'aprovació de projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals i d'activitats d'explotació de recursos naturals. No obstant això, es podran formular plans especials que tinguin per objecte la protecció addicional del paisatge i de les vies de comunicació, la protecció dels espais fluvials, per a la millora d'àmbits rurals o per a la identificació i la regulació de les masies i cases rurals.

2. En sòl no urbanitzable el present POUM delimita plans especials urbanístics.

Article 14 - Desplegament del POUM respecte als sistemes urbanístics

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes urbanístics s'efectuarà segons el règim urbanístic del sòl en què aquests se situïn i d'acord amb allò que es disposa específicament per a cadascun dels sistemes urbanístics, estiguin inclosos o no dins de sectors de desenvolupament urbanístic.

2. En tot cas, les determinacions del POUM respecte els sistemes urbanístics generals poden executar-se directament i immediatament, sens perjudici de la formulació de plans especials d'infraestructures en els termes previstos legalment.

3. Es podran redactar plans especials per a la concreció de l'ús dels equipaments i per la seva ordenació.

4. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixin per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se en sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes, sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal. S'exceptuen de l'obtenció de llicència les referides a l'article 34 de la LGTEL, la disposició addicional tercera de la Llei 12/2012, de 26 de desembre i la disposició addicional vuitena de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, o legislació que el substitueixi.

Article 15 - Plans de millora urbana

1. En el sòl urbà no consolidat, definit a la legislació urbanística, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars. En el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte el completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a la legislació urbanística, 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.

2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà podran preveure operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament o la reconversió del model de l'àmbit del qual es tracti quan a la seva estructura, edificació existent i usos, o bé preveure la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització existents, i la implantació de noves infraestructures per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

3. Quan el Pla de millora urbana tingui per objecte 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 a la prestació de serveis públics, d'acord amb allò previst a la legislació urbanística.

4. Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest POUM caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, excepció feta dels supòsits en els quals no s'alteren els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general en quin cas correspon al propi pla de millora urbana la delimitació del seu àmbit. A aquests efectes no hi ha alteració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques si el pla de millora urbana

manté els usos principals i l'edificabilitat bruta establerts al POUM i determina unes càrregues de cessió de sòl i d'urbanització equivalents a les derivades del mateix POUM; i no hi ha alteració de l'estructura fonamental del planejament general si el Pla de millora urbana manté la destinació a sistemes dels terrenys qualificats com a sistemes urbanístics generals pel POUM, sens perjudici que pugui modificar el seu nivell de servei o introduir ajustos en llur delimitació que no alterin substancialment llur funcionalitat, superfície o localització en l'àmbit territorial.

5. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Alhora han de contenir les previsions i documentació prevista a la legislació urbanística, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del Pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes. La documentació dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat també ha d'incloure un informe ambiental, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística. I quan de les determinacions del Pla de millora urbana se'n dedueixi una incidència significativa en usos residencials preexistents, el Pla ha d'incorporar un estudi complet de les conseqüències socials i econòmiques de la seva execució, justificant l'existència dels mitjans necessaris per dur-la a efecte i l'adopció de les mesures precises que garanteixin la defensa dels interessos de la població afectada, amb especial referència a les previsions en matèria d'habitatge protegit i assequible i a l'efectivitat del dret de realotjament.

6. Els plans de millora urbana hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. De tota manera, l'ordenació de volums es pot preveure de forma alternativa, a concretar a través de la reparcel·lació, o bé en el moment de l'atorgament de llicències d'edificació.

7. Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i en especial del sistema d'espais lliures no comportarà la modificació del POUM, sempre que no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquestes en el planejament urbanístic derivat es considera indicativa.

Aquest POUM en els plànols d'ordenació conté la delimitació de plans de millora urbana grafats en els plànols de zones, sistemes i sectors de planejament. D'altra banda les determinacions del Pla pel que fa a aquests plans de desenvolupament es contenen a les fitxes de cadascun d'ells que s'incorporen com a annex a la normativa.

Article 16 - Plans parcials urbanístics i Plans parcials de delimitació

1. Els plans parcials urbanístics tenen per objecte en sòl urbanitzable delimitat desenvolupar el planejament general mitjançant l'ordenació detallada de llur àmbit territorial i han de contenir les determinacions i la documentació prevista a la legislació urbanística. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.

2. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, incloent la qualificació del sòl, la regulació dels usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, l'assenyalament de les alineacions i rasants de la vialitat, defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums podent preveure una determinada ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives en quin darrer cas el pla pot especificar-les gràficament o bé concretar els paràmetres de l'edificació, que sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació –sempre que no es prevegi la concreció de l'ordenació de volums mitjançant la reparcel·lació o a través de l'atorgament de les llicències d'edificació–, estableixen les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació.

3. Els plans parcials urbanístics poden precisar les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, avaluar-ne el seu cost i dividir l'execució en etapes, amb el grau de suficient detall per permetre'n l'execució immediata, així com establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció ulterior dels projectes d'urbanització complementaris. Les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Conforme es determina a la legislació urbanística opcionalment les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte

d'urbanització.

4. Els plans parcials urbanístics han de preveure la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si s'escau, la reserva per a construcció d'habitatges de protecció pública establint els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i els propietaris adjudicataris de sòl amb aquest destí han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.

5. S'haurà de donar compliment a les reserves mínimes per a zones verdes i espais lliures públics i per a equipaments de titularitat pública que s'indiquen en aquest POUM i en la legislació urbanística.

6. Tanmateix els plans parcials hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.

7. Els plans d'etapes dels plans parcials no podran preveure un termini superior a sis anys per a l'execució de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució.

8. Aquest POUM determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent, l'aprofitament mitjà de cadascun dels sectors de planejament parcial.

9. Quan els plans parcials urbanístics siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en la legislació urbanística

10. Els plans parcials urbanístics podran completar les previsions d'aquest POUM, però no modificar-les.

11. En ocasió de la tramitació d'un Pla parcial urbanístic, l'Ajuntament concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el costejament ulterior a càrrec dels propietaris afectats.

12. Els plans parcials urbanístics que desenvolupin àmbits de sòl urbanitzable no delimitat en aquesta categoria de sòl tenen per objecte desenvolupar el planejament general mitjançant l'ordenació detallada de llur àmbit territorial i es promouran i tramitaran amb la denominació de plans parcials de delimitació, i hauran de contenir a més de les determinacions dels plans parcials urbanístics una justificació específica de l'adequació de la promoció als indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà que hagin d'ésser considerats per decidir la oportunitat i conveniència de l'actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori, així com una justificació de la incorporació de les previsions sobre la disponibilitat de recursos hídrics i energètics i concretaran els paràmetres que permetin la delimitació del sector conforme disposa l'apartat 7 de l'article 58 del TRLUC.

13. La formulació, tramitació i resolució sobre la iniciativa pel que fa al desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat per mitjà de plans parcials de delimitació es subjectarà a les disposicions previstes a la legislació urbanística.

Article 17 - Plans especials urbanístics

1. Els plans especials urbanístics podran ser de desenvolupament o autònoms conforme es preveu a la legislació urbanística.

2. A més dels plans especials de desenvolupament previstos en aquest POUM, es poden aprovar plans especials urbanístics de desenvolupament si són necessaris per assolir les finalitats següents:

a) La protecció del medi rural i del medi natural.

b) La protecció dels béns catalogats.

c) El desenvolupament del sistema urbanístic de comunicacions i les seves zones de protecció, d'equipaments comunitaris i d'espais lliures públics.

d) L'ordenació del subsòl.

e) La identificació i la regulació de les masies, cases rurals i altres edificacions.

f) Les actuacions específiques en sòl no urbanitzable.

g) Les demés previstes a la legislació urbanística.

3. Els plans especials urbanístics de desenvolupament previstos expressament en el planejament territorial o en aquest POUM han d'ajustar llurs determinacions al planejament que desenvolupen.

4. Els plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en aquest POUM no poden substituir en cap cas el POUM en la seva funció d'ordenació integral del territori, per la qual cosa no poden alterar la classificació del sòl ni poden modificar els elements fonamentals de l'estructura general definits pel POUM; en canvi poden alterar altres determinacions i establir les limitacions d'us que siguin necessàries per assolir la finalitat que els justifica.

5. Conforme es determina a la legislació urbanística es poden aprovar plans especials urbanístics autònoms per a implantar en el territori infraestructures no previstes en el planejament territorial o urbanístic relatives als sistemes urbanístics de comunicacions o d'equipament comunitari, de caràcter general o local, llevat que la legislació sectorial aplicable a aquestes infraestructures reguli instruments específics per a executar-les vinculants per al planejament urbanístic.

6. L'aprovació dels plans especials urbanístics habilita l'administració competent per executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i sens perjudici del que estableix la legislació sectorial. Els plans especials en matèria de comunicacions que es desenvolupin tindran en compte el dinamisme dels serveis de telecomunicacions i, per tant, la continua adaptació de les infraestructures per satisfer la demanda de les necessitats dels consumidors.

7. Els plans especials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista a la legislació urbanística. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector o àmbit.

Article 18 - Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres per a l'execució material de les determinacions dels plans urbanístics pel que fa a les obres d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística, i poden constituir un document integrant d'una figura de planejament urbanístic o es poden tramitar i aprovar com un document independent.

2. Aquests projectes poden fer referència a totes les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament, incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals; la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a carrers o vies, incloent-hi el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Si el projecte d'urbanització fa referència només a les obres d'urbanització bàsiques, s'ha de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris.

3. Els projectes d'urbanització no poden modificar en cap cas les determinacions del planejament que executen.

4. La documentació i determinacions dels projectes d'urbanització s'ha d'acomodar a les exigències i directrius prescrites a la legislació urbanística.

5. Els projectes d'urbanització complementaris són els projectes per a l'execució de les obres d'urbanització altres que les bàsiques indicades en l'apartat segon precedent, i tenen per objecte determinar els elements que caracteritzen l'espai públic i preveure els recursos adequats a la seva funció, d'acord amb les característiques fixades pels ajuntaments en la tramitació dels plans derivats o dels projectes d'urbanització. A més són els instruments adients per desenvolupar, quan sigui necessari, les obres d'urbanització previstes en instruments de planejament o en projectes d'urbanització aprovats com a documents independents.

6. La documentació i determinacions dels projectes d'urbanització complementaris s'ha d'acomodar a les exigències prescrites a la legislació urbanística.

7. Es prioritzarà l'ús de materials respectuosos amb el medi ambient, l'ús de paviments porosos i filtrants i la utilització d'espècies de fulla caduca en les zones verdes i en els vials

En les futures urbanitzacions o reurbanització de vials del nucli antic es prioritzarà la implantació de la tipologia de planer únic, amb convivència de vianants, ciclistes i vehicles motoritzats, per fer-los accessibles.

8. Serà necessari demanar informe a l'Oficina Tècnica de Gestió d'Infraestructures de la Gerència de Serveis d'Infraestructures Viàries i Mobilitat de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat de la Diputació de Barcelona per a tots els projectes d'urbanització aprovats inicialment que afectin a carreteres de competència de la Diputació de Barcelona. Les obres no s'autoritzaran fins que no es compleixi amb tot allò que prescriu els informes corresponents.

9. Els projectes de millora del sanejament dels nuclis urbans del municipi tindran en compte la possibilitat de construir xarxes de sanejament separatives i les EDARS adequades al cabal que hauran de tractar i el previst en el desplegament del planejament.

Article 19 - Catàleg de béns a protegir de Sant Pol de Mar.

1. D'acord amb el que estableix la legislació urbanística, aquest POUM incorpora un catàleg de béns a protegir.

2. En el catàleg de béns a protegir s'hi relacionen aquelles construccions i edificis que, més enllà del possible valor arquitectònic concret i individual tinguin un interès rellevant com a conjunts volumètrics o teixits urbans que permeten entendre i llegir de forma més completa el conjunt del poble, entenent també com a tal el sòl classificat com a no urbanitzable.

3. La inclusió d'un edifici al Catàleg corresponent implica la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com del seu entorn ambiental. Es podran realitzar les obres de restauració, conservació, remodelació i/o reconstrucció, i autoritzar els usos adients als valors que es pretenen protegir, d'acord amb les determinacions específiques de la fitxa específica del Catàleg. Aquestes autoritzacions requeriran els informes i resolucions de les administracions amb competències concurrents o plenes sobre la matèria.

CAPÍTOL 3 - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Article 20 - Execució del planejament

1. L'execució d'aquest Pla i dels instruments de planejament urbanístic que el desenvolupin, correspon a l'Ajuntament i a les entitats urbanístiques especials que ostentin la condició d'administració actuant d'acord amb la legislació urbanística. Els particulars també hi participaran sota les diverses modalitats previstes en la mateixa legislació.

2. L'execució del planejament es realitza bé per gestió integrada o bé per gestió urbanística aïllada. La gestió urbanística integrada es du a terme per polígons d'actuació complets a través d'algun dels sistemes d'actuació, de reparcel·lació o d'expropiació previstos a la Llei d'urbanisme. La gestió urbanística aïllada no requereix la delimitació de polígons d'actuació urbanística, i es pot du a terme mitjançant l'expropiació forçosa, l'ocupació directa i també a iniciativa de les persones propietàries, especialment en els supòsits d'edificació prèvia cessió de terrenys destinats a vialitat.

3. Serà possible la delimitació d'àmbits d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes conforme determina la legislació urbanística, si ho preveu el present POUM o bé mitjançant la seva modificació.

Article 21 - Execució dels sistemes urbanístics

1. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics, quan es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, passen a titularitat pública mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix la legislació urbanística. En cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa regulada per la legislació urbanística no sigui

suficient, es podrà actuar també aïlladament per expropiació, i subrogar-se en aquest cas l'Administració adquirent en els drets i deures de l'anterior propietari.

2. L'adquisició dels sistemes urbanístics que no estan inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es realitza mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.

3. Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals, que aquest Pla inclou en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o bé en sectors de planejament urbanístic derivats als efectes de la seva gestió, queden classificades com a sòl urbà o urbanitzable, segons escaigui, i es subjecten a les següents determinacions:

a) computen als efectes de determinar els sistemes urbanístics locals, al servei de l'àmbit d'actuació.

b) s'incorporen, si s'escau, en la part corresponent a la delimitació polygonal del sector.

4. Els sectors o els polígons d'actuació urbanística que inclouen sòl reservat per a sistemes urbanístics generals poden ésser, en el supòsit al qual es refereix l'apartat anterior, físicament discontinus, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

Article 22 - Polígons d'actuació urbanística

1. Aquest POUM conté la delimitació de diferents polígons d'actuació urbanística, els quals venen grafats en els plànols d'ordenació. La present normativa i els annexes que contenen les corresponents fitxes normatives dels polígons d'actuació preveuen determinacions concretes pels sòls que els integren, així com previsions relatives als terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i al seu destí i ús.

2. Els propietaris de sòl comprès dins l'àmbit d'un polígon d'actuació tenen el règim de drets i deures previstos a la legislació urbanística i en el present POUM.

3. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons d'actuació delimitats per aquest Pla o pel planejament urbanístic derivat amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a la legislació urbanística.

4. Quan en un sector de planejament urbanístic derivat es delimiten dos o més polígons d'actuació urbanística, així com quan es modifica la delimitació prèviament establerta, no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cadascun dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector. Les diferències que puguin existir entre els polígons d'actuació urbanística, dins dels límits referits, s'han de compensar, llevat d'acord unànim sobre criteris diferents, d'acord amb les regles establertes a la legislació urbanística.

5. D'acord amb el que disposa la legislació urbanística, els polígons d'actuació poden ser físicament discontinus, d'acord amb la concreció reglamentària que s'efectuï dels supòsits de discontinuïtat.

Article 23 - Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel Pla d'ordenació

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

2. La precisió de límits d'un polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes semblants.

3. Si la precisió dels límits és superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclou una nova propietat, serà necessària la modificació del Polígon d'Actuació, seguint la tramitació establerta a la legislació urbanística.

Article 24 - Sistemes d'actuació

1. L'execució o gestió del planejament es desenvolupa mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos a la legislació urbanística, que són el de reparcel·lació i el d'expropiació. El sistema de reparcel·lació es pot dur a terme a través de les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària.
2. Aquest POUM defineix en el seu annex de fitxes normatives el sistema d'actuació per a l'execució dels polígons d'actuació que aquest POUM delimita.
3. La modificació o substitució dels sistemes d'actuació i de la modalitat previstos en aquest POUM o en el planejament urbanístic derivat que el desenvolupi requerirà la seva justificació i es tramitarà conforme al procediment establert a la legislació urbanística.
4. Aquells casos que aquest POUM no prevegi, l'Administració, en ocasió de l'aprovació del planejament urbanístic derivat o, si escau, del polígon, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicables, segons les necessitats, mitjans econòmics i financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin, seguint el procediment establert a la legislació urbanística.
5. Els polígons d'actuació urbanística d'iniciativa particular han de preveure, el sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o bé de compensació per concertació.
6. En tot cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats al POUM o Pla d'etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic, la cessió dels sòls per a dotacions públiques que determini aquest POUM o el planejament urbanístic derivat, així com la resta de deures del planejament com són les reserves d'habitatge protegit o la cessió dels sòls d'aprofitament preceptius.

Article 25 - Delimitació d'àrees de tanteig i retracte

1. L'Ajuntament podrà delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses de terrenys quedin subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, bé a través del planejament urbanístic derivat, o bé mitjançant el procediment de delimitació de polígons, en desplegament de les determinacions d'aquells, seguint la tramitació i amb les condicions establertes a la legislació urbanística.
2. En la delimitació de les àrees a les quals es refereix l'apartat 1, s'hauran de concretar els tipus de finques la transmissió de les quals resta subjecta a l'exercici del dret de tanteig i retracte, que poden ésser els terrenys sense edificar, tant els que són solars com els que no ho són, i els terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades. La delimitació d'àrees es pot referir també al sòl classificat com a no urbanitzable, als efectes del que estableix la legislació urbanística.
3. El termini màxim de subjecció a l'exercici del dret de tanteig i retracte, de les transmissions de les finques incloses dins de les àrees delimitades a l'efecte, no podrà excedir del període de 6 anys, comptat a partir de la data d'aprovació definitiva de l'instrument urbanístic que les delimiti.

Article 26 - Pla d'etapes

1. Aquest POUM incorpora un pla d'etapes, que tal com estableix l'article 3 d'aquestes normes, forma part del cos normatiu del POUM.
2. Els plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana que es redactin hauran de fixar un Pla d'etapes que inclogui la cessió i execució de la urbanització en els corresponents polígons d'actuació urbanística o sectors, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del planejament, les previsions del POUM i les exigències de la legislació urbanística. El projecte d'urbanització podrà contemplar que les obres s'executin per fases, sempre que ho prevegi justificadament, i en aquest sentit s'entendrà per fase la part del polígon d'actuació urbanística que, després que siguin executades les obres que hi són compreses, poden entrar en servei immediatament perquè no depenen funcionalment de les obres pendents d'execució en la resta del polígon i permeten assolir la condició de solar a les parcel·les resultants.
3. L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística o sectors facultarà a l'Administració actuant per adoptar

alguna o algunes de les mesures previstes a la legislació urbanística vigent.

Article 27 - Estudis d'impacte ambiental

1. Tots aquells projectes, públics i privats, consistents en la realització d'obres, instal·lacions o qualsevol altra activitat s'hauran de sotmetre al que digui la corresponent llei ambiental vigent. Son d'aplicació la Llei 21/2013, de desembre de 2013, d'avaluació ambiental (BOE núm. 296 11.12.2013) que reuneix en un única Llei la normativa relativa a l'avaluació ambiental de plans i programes i a l'avaluació ambiental de projectes i la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, o legislació que les substitueixi.

2. En els projectes en sòl no urbanitzable que suposin la realització d'un volum edificat sobre la rasant del terreny o moviment de terres caldrà incloure en la documentació per a la sol·licitud de llicència un estudi d'impacte paisatgístic.

Article 28 - Convenis urbanístics

1. Els convenis urbanístics han d'integrar la documentació del planejament o de l'instrument de gestió al qual es refereixen, s'han de sotmetre a la informació pública corresponent i poden ésser objecte de consulta un cop aprovats. L'Ajuntament ha de garantir la consulta presencial i per mitjans telemàtics o bé mitjançant la connexió amb l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat, dels convenis urbanístics que subscrigui pels mitjans previstos a la legislació urbanística i n'ha de trametre una còpia al Departament de Territori i Sostenibilitat en el termini d'un mes des de la seva aprovació perquè siguin inserits en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat.

2. Els convenis urbanístics obliguen exclusivament a les parts que els han signat, i en cap cas no condicionen les competències públiques en matèria de planejament urbanístic, les quals no poden ésser objecte de transacció, i no poden comportar per a les persones propietàries obligacions o càrregues addicionals o més costoses que les establertes per la legislació aplicable.

3. Els convenis urbanístics han d'especificar en una clàusula les obligacions de publicitat a què estan sotmesos per al coneixement de les parts signatàries.

4. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.

TÍTOL 2 - PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

CAPÍTOL 1 - REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS

Article 29 - Zonificació i usos

En la regulació detallada de cada zona s'estableixen els usos que s'hi admeten. Aquests usos s'hauran d'ajustar a la regulació establerta en aquest capítol.

Article 30 - Classificació i definició dels usos

1. S'entén per ús d'un determinat àmbit el destí que té com a suport per al desenvolupament d'activitats concretes. L'ús és un atribut del territori o de l'edificació, diferent conceptualment de les activitats concretes en que es manifesta el seu exercici.

2. S'entén per activitat tot conjunt unitari d'accions que es realitzen en un determinat àmbit especial, materialitzant l'ús del territori.

3. El present Pla distingeix i defineix els usos següents:

1. Ús residencial:

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones i edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

1.1 Ús d'habitatge

a. Unihabitatge

Es defineix com aquell edifici per a un habitatge inclòs el garatge propi, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o adossat, amb accés independent o exclusiu.

b. Unihabitatges agrupades

Es defineix com aquell conjunt d'edificis adossats d'habitatges unihabitatges, inclosos els garatges propis, situats en parcel·la única.

c. Plurihabitatge

Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb elements comuns.

d. Habitatge rural

És aquell habitatge lligat a l'explotació del sòl rústic en el qual està ubicat.

1.2 Ús de residència col·lectiva i comunitària

a. Residències d'estudiants

Comprèn els allotjaments col·lectius de residències d'estudiants.

b. Residències de col·lectius (no compreses en l'ús sanitari-assistencial)

Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuant els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones com són les residències de gent gran (sempre que no s'adaptin als usos sanitari-assistencials), refugis, centres de culte, allotjament de persones temporeres ...

2. Ús turístic

2.1 Ús d'establiments d'allotjament turístic:

Tenen la consideració d'establiment d'allotjament turístic els que, d'una manera habitual i amb caràcter professional, ofereixen als usuaris turístics, mitjançant preu, allotjament temporal que no constitueixi un canvi de residència per a la persona allotjada.

Cal acomplir la reserva de places d'aparcament segons normativa sectorial vigent.

Caldrà complir amb la legislació de turisme.

a. Establiments hotelers:

Els establiments hotelers són establiments que presten servei d'allotjament temporal als usuaris turístics en unitats d'allotjament, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.

Segons les seves característiques bàsiques, es classifiquen en dos grups: grup d'hotels i grup d'hostals o pensions.

b. Establiments d'apartaments turístics

Els establiments d'apartaments turístics són edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.

c. Allotjaments a l'aire lliure

c.1 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 albergs mòbils, semimòbils o fixos ubicats en unitats d'acampada.

c.2 Àrea d'acollida d'autocaravanes

Les àrees d'acollida d'autocaravanes són espais de terreny degudament delimitats oberts al públic per a l'ocupació exclusiva d'autocaravanes, caravanes i vehicles similars en trànsit, a canvi de contraprestació econòmica i amb els requisits i les característiques que estableix la legislació de turisme.

d. Establiments de turisme rural

Tenen la consideració d'establiment de turisme rural els establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per reglament.

Aquests establiments estan situats en el medi rural, dins de nuclis de població de menys de 2.000 habitants o bé aïllats (fora de nucli), integrats en edificacions preexistents anteriors a 1957.

Els establiments de turisme rural es classifiquen en els dos grups següents: cases de pagès i allotjaments rurals.

2.2 Ús d'habitatge d'ús turístic

Comprèn els habitatges que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques establertes per reglament.

2.3 Allotjaments singulars

Són aquells allotjaments turístics que, possibilitant un hostalatge temporal a canvi de contraprestació econòmica, i amb les característiques mínimes que estableix la legislació de turisme, no encaixen en cap de les modalitats d'allotjament turístic que se'n regulen ni en les excloses expressament.

Els allotjaments singulars s'han d'ubicar fora de vehicles, aeronaus o embarcacions, així com d'edificis convencionals, construccions prefabricades, elements modulars o similars que hagin de complir els requisits del Codi tècnic de l'edificació.

2.4 Llar compartida

Té la consideració de llar compartida l'allotjament turístic que és l'habitatge principal i residència efectiva de la persona titular i que es comparteix com a servei d'allotjament amb terceres persones a canvi de contraprestació econòmica i per a una estada de temporada. La persona titular ha de residir en l'habitatge mentre dura l'estada.

3. Ús comercial:

Comprèn les activitats pròpies dels establiments comercials definits a la legislació d'establiments comercials.

Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es dugin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'ajuntament corresponent.

Els establiments comercials poden ésser de caràcter individual o col·lectiu i es poden classificar tenint en compte la seva superfície, el règim de venda, l'assortiment i la seva relació amb altres establiments.

Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments situats en un o diversos edificis en un mateix espai comercial, en els quals es duen a terme diferents activitats comercials.

3.1. Classificació per raó de la superfície de venda:

a. Ús de petits establiments comercials (PEC)

Comprèn els establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.

Es diferencien dos subtipus de PEC, aquesta distinció en subtipus permet limitar la mida dels locals comercials que es poden situar als diferents barris:

- Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda inferior o igual a 120 metres quadrats

- Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda superior a 120 metres quadrats i inferior a 800 metres quadrats.

b. Ús de mitjans establiments comercials (MEC)

Comprèn els establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1300 metres quadrats.

c. Ús de grans establiments comercials (GEC)

Comprèn els establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1300 i inferior a 2500 metres quadrats.

d. Ús de grans establiments comercials territorials (GECT)

Comprèn els establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2500 metres quadrats.

Els usos comercials MEC i GEC s'hauran de situar dins la trama urbana consolidada (TUC), hauran de tenir l'accés en un vial d'amplada no inferior a 15 metres i hauran d'ubicar dins la parcel·la els aparcaments propis de l'activitat.

3.2 Classificació per raó de la singularitat de l'establiment:

a. Establiments comercials singulars (ECS)

Comprèn els establiments que presenten una sèrie de particularitats, entre altres, en l'exercici de l'activitat, per la clientela a què es dirigeixen, per la freqüència de compra dels seus productes, per la vinculació de l'activitat en l'entorn on es du a terme, per la necessitat de més superfície pel que fa als articles exposats i el seu volum.

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

b. Establiments comercials no singulars (ECNS)

Comprèn la resta d'establiments.

4. Ús terciari:

Comprèn les activitats de tipus serveis.

Es considera activitat de serveis la que consisteix a la prestació de serveis personals al públic.

4.1. Ús d'oficines

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials, professionals o similars, tots ells de caràcter privat, i efectuats en oficines o establiments oberts 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 i els despatxos professionals o similars.

4.2. Ús de prestació de serveis

Comprèn aquells serveis a persones, béns, serveis bàsics de tracta continuat i serveis de marca, que queden regulats per la Llei 22/2010 de juliol, del Codi de Consum de Catalunya.

En aquest sentit comprèn les perruqueries, centres d'estètica, centres de tatuatges, serveis de rentat i planxat de roba, locutoris, serveis de reparació d'efectes personals i domèstics (sabater, reparació d'ordinadors, ...), centres de suport familiar, clíniques veterinàries, ...

4.3 Ús de restauració

Comprèn els locals i establiments que tenen com a objecte oferir menjars i begudes al públic assistent per ser consumits en l'establiment on es desenvolupen, com ara els restaurants, bars, restaurant-bar o similars.

4.4 Ús recreatiu

Comprèn els serveis i locals relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

Comprèn els locals bars musicals, discoteques, sales de ball, sales de festes amb espectacle, sales de concerts, sales de Karaoke, cafè teatre i les activitats de joc i atraccions com ara jocs d'atzar, jocs recreatius, atraccions recreatives, bingos o similars.

D'acord amb la Llei 11/2009, de 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives, es diferencia entre:

a. Activitats d'espectacles públics: activitats adreçades al lleure o l'entreteniment, consistents en representacions, actuacions, exhibicions, projeccions, o altres de similars, que són ofertes per un titular, explotador o organitzador i fetes per actors, artistes o altres executants, i que congreguen un públic que hi acudeix per a contemplar-les.

b. Activitats recreatives: activitats musicals que congreguen un públic amb l'objectiu principal de fer-lo participar en l'activitat o d'oferir-li el consum de productes o serveis amb finalitats d'oci, entreteniment o diversió.

El Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives, estableix a l'annex I el catàleg d'espectacles públics, activitats recreatives i dels establiments i espais oberts al públic on aquests es duen a terme.

5. Ús industrial

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'envasat 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.

En qualsevol cas la gestió de residus haurà d'efectuar-se conforme el Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei reguladora de residus. i la resta de normativa reguladora de residus industrials. En qualsevol cas, aquesta activitat correspon a un gestor autoritzat

per l'Agència de Residus de Catalunya.

Inclouen les activitats com cellers i activitats artesanals i manufacturades de productes agropecuaris no vinculats a la pròpia producció.

5.1 Indústria integrada

Dins de la categoria d'indústria integrada només s'hi admetran activitats de les contemplades a l'annex III de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

a: Són aquelles activitats no molestes per a l'habitatge com poden ser laboratoris o tallers de caràcter individual i familiar que utilitzen màquines mogudes a mà o per motors de petita potència que no transmetin molèsties a l'exterior i que no produeixin sorolls ni emanacions o perills especials. (Queden excloses explícitament 12-19a i 12-19b segons taules annexes PCAA)

b: Aquestes activitats han d'ésser compatibles amb l'habitatge i comprenen tallers o petites indústries o altres activitats que no produeixen gasos, pols, olors i no facin sorolls, vibracions que puguin ser causa de molèsties al veïnat. (Queden excloses explícitament 12-19a i 12-19b segons taules annexes PCAA)

5.2 Indústria urbana

Comprèn aquelles indústries/ magatzems que essent compatibles amb l'habitatge ja que no produeixen efectes molestos, nocius, perillousos, greus sobre l'entorn, no s'admeten en promiscuïtat amb aquest. (Queden excloses explícitament 12-19a i 12-19b segons taules annexes PCAA)

5.3 Indústria agrupada

Comprèn indústries / magatzems no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos, nocius, perillousos, greus sobre l'entorn. Comprenen la mitjana i la gran indústria en general, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

5.4 Indústria aïllada

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb activitats alienes a aquestes.

Per tal d'imposar les mesures correctores es mantindran les situacions relatives proposades, és a dir, de la 0-9 incloses.

5.5 Magatzem

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

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es faci en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

5.6 Tallers de reparació de vehicles

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles en el ram mecànic i electricitat com activitat mixta d'indústria i servei, pneumàtics i neteja de cotxes.

No inclouen els tallers de planxisteria o pintura que tindran la consideració d'indústria agrupada.

5.7 Estació de servei

Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gasoil i lubricants.

Segons la Disposició addicional vuitena del Decret Llei 1/2009, si les estacions de servei es troben fora de la trama urbana consolidada poden incorporar un petit establiment comercial amb una superfície de venda fins a 200 m², com a servei complementari a la benzinera.

6. Ús d'aparcament

Comprèn aquells espais destinats a aparcar els vehicles, tant sota un edifici amb ús principal diferent a l'aparcament com a l'aire lliure, entesa com a activitat desvinculada dels usos principals dels edificis als que puguin donar servei.

7. Ús d'equipaments comunitaris i serveis tècnics

Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a 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 i aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.

7.1 Esportiu

a. centres esportius

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, esquaix, piscines i similars.

b. Activitats esportives realitzades en el medi natural

Comprèn les activitats esportives realitzades en centres hípics i similars.

7.2 Docent

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats reglades i no reglades (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 o 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.

7.3 Sanitari i 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, llars de la tercera edat, etc. sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i, per tant, no siguin assimilables a ús residencial, així com 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 ocupacions i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

7.4 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.

7.5 Administratiu

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics o similars, de caràcter públic, efectuats en oficines o establiments oberts al públic.

En aquest sentit comprèn els ajuntaments, les oficines d'atenció ciutadana...

7.6 Social

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.

7.7 Religios

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

7.8 Funerari

Comprèn els locals i les instal·lacions destinades a cementiri i tanatori.

7.9 De transport

Comprèn aquelles activitats destinades a estacions d'autobús i aparcaments.

7.10 Proveïment

Comprèn aquelles activitats destinades a subministrament de matèries primeres com mercats.

7.11 Seguretat i defensa

Comprèn aquelles activitats destinades a la seguretat pública com parcs de bombers, policia, agents rurals...

7.12 Ambientals

Comprèn aquelles activitats destinades a horts municipals i similars.

7.13 Serveis tècnics

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament, residus 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 neutralització i reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

8. Ús vinculat al medi natural

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi natural i les vinculades a aquest, destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

8.1 Agrícola

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les activitats d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola (sempre que estiguin relacionades amb els productes produïts en la pròpia finca). Es considera que aquest tipus d'activitats efectuen una funció ecològica i paisatgística en el sòl no urbanitzable.

Es diferencia entre:

a. Agricultura ecològica

És aquella en la qual es cultiva sense adobs ni pesticides de síntesi química (fungicides, insecticides o herbicides). Per tant, sense residus d'aquestes substàncies. La denominació d'agricultura ecològica està garantida a través d'un etiquetatge autoritzat per la Generalitat de Catalunya als productors inscrits al registre del Consell català de la producció agrària ecològica (CCPAE), que garanteix que els productes han estat produïts o elaborats seguint les normes de l'agricultura ecològica, i que han estat controlats en tot el seu procés de producció, elaboració, envasat i comercialització.

b. Agricultura de producció integrada

És aquell sistema de producció agrària a mig camí entre l'agricultura ecològica i l'agricultura industrial o convencional. La producció integrada permet la utilització de productes agroquímics de síntesis (abonaments, pesticides., etc), si bé es busca fer un ús mínim dels mateixos, i aquest està restringit en les normes tècniques específiques de producció per a cada cultiu, i només permesa si no existeixen altres alternatives viables.

c. Agricultura convencional o industrial

És aquella basada sobretot en sistemes intensius i enfocada a produir grans quantitats d'aliments en menys temps i espai, amb major desgast ecològic. Aquesta agricultura utilitza additius sintètics actualment permesos com a aportació de fertilitzants per als sòls i per al control de males herbes, plagues o malalties dels cultius.

8.2 Ramader

Comprèn les activitats relacionades amb la cria i engreix de bestiar, així com també les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

a. Explotació extensiva

És aquella en què els animals no estan allotjats dins d'instal·lacions i s'alimenten fonamentalment en el pasturatge.

b. Explotació intensiva

És aquella en què els animals estan allotjats i són alimentats de manera permanent dins de les instal·lacions, inclosa l'explotació a l'aire lliure, anomenada sistema de càmping en el cas de l'espècie porcina.

c. Explotació semiintensiva

És aquella en què l'alimentació es basa fonamentalment en la pastura, però els animals estan estabulats durant un cert període de l'any, normalment l'hivern, o bé durant la nit.

8.3 Guarda i custòdia d'animals

Comprèn les activitats relacionades amb la guarda, custòdia i ensinistrament d'animals, com cavalls, gossos,..., així com els nuclis zoològics

8.4 Forestal

Comprèn l'ús destinat a manteniment, regeneració i extensió dels boscos.

També s'hi inclouran aquelles activitats silvícoles necessàries per dur a terme la funció principal definida anteriorment.

8.5 Extractiu

Comprèn les activitats d'extracció de matèries primeres, com extracció d'àrids, minerals, metalls...

8.6 Activitats de lleure

a. Cases de colònies i albergs

Comprèn les instal·lacions destinades a activitats de lleure, majoritàriament destinades a infants i joves, centres d'ensenyament, associacions, grups d'esplai... realitzades en cases de colònies i albergs. Venen regulades per la Llei 38/1991, de 30 de desembre, d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves.

b. Altres activitats

Comprèn les activitats de lleure que es desenvolupen en el medi natural, com poden ser els circuits d'aventures, tirolines, paintball, circuits de cros...

9. Ús de comunicacions

Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) i aeri (aeroportuari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

9.1 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.

9.2 Ferroviari

Comprèn aquelles instal·lacions i activitats pròpies de la xarxa ferroviària.

9.3 Aparcament i estacionament

Comprèn els espais destinats a la parada i guàrdia de vehicles automòbils.

10. Ús hidràulic

Comprèn els espais destinats a zona fluvial, que és la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes.

Article 31 - Classificació i definició dels usos segons la seva funció urbanística

1. Per raó de la seva funció urbanística els usos es classifiquen de la manera següent:

a) Usos globals.

S'entén per ús global aquell que defineix una zona general (tant en sòl urbà, com en sòl urbanitzable o no urbanitzable) o un sistema.

b) Usos dominants.

S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte als altres usos específics que puguin establir-s'hi.

c) Usos compatibles.

S'entén per ús compatible aquell ús general o específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.

d) Usos incompatibles.

S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament en una zona, subzona o sistema per ser contradictori amb l'ús dominant.

e) Usos complementaris.

S'entén per ús complementari aquell que sense entrar en contradicció amb els usos dominants o compatibles de la zona o sistema, els complementa en una proporció minoritària.

2. Simultaneïtat d'usos. Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, i sempre que siguin compatibles entre sí, es regularà tot el conjunt atenent a l'ús més desfavorable en quant al nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

3. La declaració d'incompatibilitat d'usos molestos podrà ser objecte de regulació mitjançant una ordenança específica.

Article 32 - Definició d'activitat, criteris de classificació i regulació sectorial

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 per cada ús es poden determinar en una ordenança específica.

3. Totes les activitats susceptibles d'afectar al medi ambient, la seguretat i la salut de les persones estan sotmeses a la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats i demés reglamentació que la desenvolupi, o legislació que la substitueixi.

Les activitats incloses en l'àmbit d'aplicació de l'esmentada Llei, d'acord amb la potencialitat d'incidència sobre el medi ambient, la seguretat i la salut, estaran sotmeses al règim d'autorització, llicència i control previstos en la regulació d'aquesta matèria i en les disposicions reglamentàries dictades en desenvolupament d'aquesta Llei i, en el seu cas, de l'Ordenança municipal específica.

4. Totes les activitats, estan subjectes al règim d'intervenció administrativa en prevenció i seguretat en matèria d'incendis d'acord amb les disposicions de la Llei 3/2010 del 18 de febrer o legislació que la substitueixi.

Article 33 - Regulació específica dels usos i les activitats

1. Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions dels nivells de regulació següents:

a- Les que s'estableixen per a cada zona (usos admesos i usos prohibits).

b- Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos.

c- Les que s'estableixen per a la implantació d'usos en planta baixa d'edificis en determinades àrees de restricció que han estat delimitades.

d- Les que s'estableixin en relació amb el nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn en ordenances municipals.

2. El planejament urbanístic derivat podrà per mitjà de la tècnica de qualificació del sòl, establir els usos admesos, compatibles i prohibits en cada clau de zona, així com establir subzonificacions i condicionants en els usos que s'admetin.

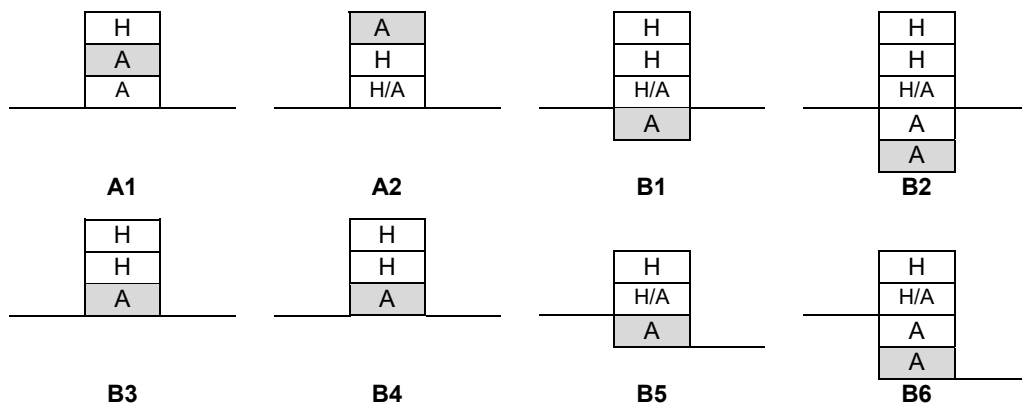
Article 34 - Situacions relatives de les activitats

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.

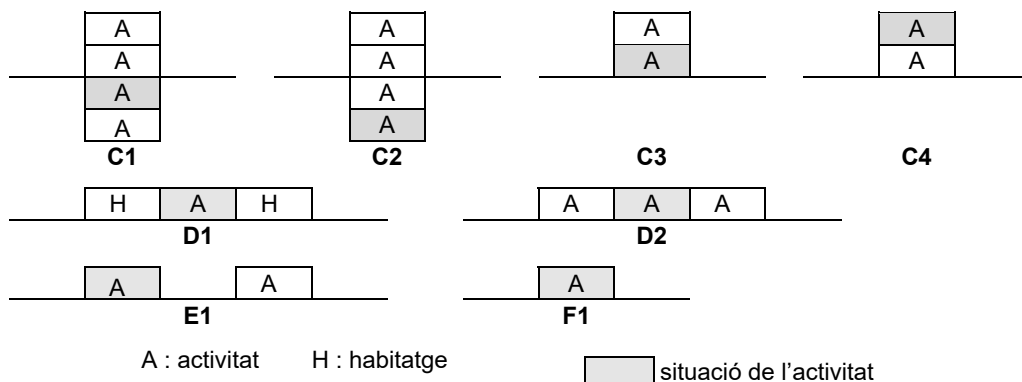
2. La situació relativa d'una activitat està determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.

3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions (veure gràfics)

Situació	TIPUS D'ACTIVITAT
A1	Activitats situades en planta pis d'un edifici d'habitatges, amb accés independent o a través de locals de planta baixa.
A2	Activitats situades en planta pis d'un edifici d'habitatges, amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.
B1	Activitat situada en planta soterrani menys 1 d'un edifici d'habitatges, amb accés des de local de planta baixa.
B2	Activitat situada en planta soterrani inferior a la menys 1 d'un edifici d'habitatges, amb accés des de local de planta baixa o accés independent.
B3	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges, amb accés independent dels habitatges.
B4	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges, amb accés comú amb els habitatges.
B5	Activitat situada en planta semisoterrani menys 1 d'un edifici d'habitatges, amb accés des de local de planta baixa o accés independent.
B6	Activitat situada en planta semisoterrani inferior a la menys 1 d'un edifici d'habitatges, amb accés des de local de planta baixa o accés independent.
C1	Activitats situades en planta soterrani menys 1 d'un edifici sense habitatges, amb accés des de local de planta baixa o accés independent.
C2	Activitats situades en planta soterrani inferior a la menys 1 d'un edifici sense habitatges, amb accés des de local de planta baixa o accés independent.
C3	Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.
C4	Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.
D1	Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
D2	Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
E1	Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar, amb distància superior als 7 metres respecte edificis propers.
F1	Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.



Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -



Article 35 - Usos específics en relació amb les situacions relatives

1. Sens perjudici del que s'estableix per a cada zona, i sens perjudici del que disposa l'article anterior, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives previstes en el quadre següent:

USOS		SITUACIONS RELATIVES															
		A1	A2	B1	B2	B3	B4	B5	B6	C1	C2	C3	C4	D1	D2	E1	F1
Turístic	Establiments hotelers																
	Apartaments turístics																
	Establiments de càmping																
	Establiments de turisme rural																
	Habitatge d'ús turístic																
	Allotjaments singulars																
	Llars compartides																
Comercial: PEC	<120 m ² (6)								(8)	(4)	(4)						
	120 a 799 m ² (6)								(8)	(4)	(4)						
Comercial: MEC	800 a 1299 m ² (6)								(8)	(4)	(4)						
Comercial: GEC	1299 a 2499 m ² (6)																
Comercial: GECT	>2500 m ² (6)																
Oficines i prestació de serveis	<150 m ² (7)																
	>150 m ² (7)	(1)	(1)														
Restauració		(1)															
Recreatiu	<100 persones d'aforament																
	>100 persones d'aforament																
Activitats no classificades																	
Indústria integrada		(1)				(2)											
Indústria urbana																	
Indústria agrupada																	
Indústria aïllada																	
Magatzems						(2)	(2)	(2)									
Tallers de reparació de vehicles						(3)											
Estació de Serveis																	
Aparcament																	
Esportiu	<120 m ² (7)							(8)	(8)								
	>120 m ² (7)							(8)	(8)								
Docent	<120 m ² (7)	(1)						(8)	(8)								
	>120 m ² (7)							(8)	(8)								
Sanitari assistencial	<120 m ² (7)							(8)	(8)								
	>120 m ² (7)	(1)						(8)	(8)								
Cultural		(1)						(8)	(8)								
Administratiu								(8)	(8)								
Social	<120 m ² (7)							(8)	(8)								
	>120 m ² (7)							(8)	(8)								

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -

USOS		SITUACIONS RELATIVES															
		A1	A2	B1	B2	B3	B4	B5	B6	C1	C2	C3	C4	D1	D2	E1	F1
Religiós	<120 m² (7)							(8)	(8)								
	>120 m² (7)																
Funerari	Cementiri																
	Altres																
Proveïment																	
Seguretat i defensa																	
Serveis tècnics i ambientals		(5)	(5)														
Guarda i custòdia d'animals																	

☐ Ús no permès ☒ Ús permès

- (1) No, llevat que disposin d'accés independent, diferent a l'escala d'accés als habitatges
 (2) De risc intrínsec baix, a nivell de protecció del foc.
 (3) Del mateix titular de l'edifici.
 (4) Sense accés al públic.
 (5) Són ús admès les instal·lacions de telecomunicacions
 (6) Referides a superfícies de venda
 (7) Referides a superfícies útils
 (8) Vinculat al local de planta baixa

2. En relació amb l'ús industrial, l'activitat haurà de complir el conjunt d'indicacions que estableix el següent quadre:

Els valors de soroll estan mesurats en dB (A)

		SITUACIONS RELATIVES DE LES ACTIVITATS										
		A1 – A2 – B1 – B2 – B4 – B5 – B6		B3		D1		C1 – C2 - C3 – C4 – D2		E1		F1
INDUSTRIA INTEGRADA	Integrada tipus a											
	Densitat potència Kw/m²	0,10		0,15		0,25						
	Potència Kw	5		15		25						
	Emissió de gas	0/1/1,5		0/1/1,5		0/1/1,5						
	Vibracions en pals	5		5		5						
		DIA	NIT	DIA	NIT	DIA	NIT					
	Nivell sonor màx. a exterior	40	0	40	30	40	30					
	Nivell sonor màx. a interior	55	0	55	45	55	45					
	N s max int. habitatge afectada	25	0	25	10	25	10					
	Integrada tipus b											
	Densitat potència Kw/m²	0,10		0,15		0,25						
	Potència Kw	10		25		100						
	Emissió de gas	1/2/1,5		1/2/1,5		1/2/1,5						
Vibracions en pals	5		5		5							
	DIA	NIT	DIA	NIT	DIA	NIT						
Nivell sonor màx. a exterior	40	0	40	30	40	30						
Nivell sonor màx. a interior	60	0	60	50	60	50						
N s màx int. habitatge afectada	25	0	25	10	25	10						
INDUSTRIA URBANA	Densitat potència Kw/m²	0,10		0,15		0,25		0,25				
	Potència Kw	10		25		125		350				
	Emissió de gas	1/2/1,5		1/2/1,5		1/2/1,5		1/2/1,5				
	Vibracions en pals	15		15		15		15				
		DIA	NIT	DIA	NIT	DIA	NIT	DIA	NIT			
	Nivell sonor màx a exterior	55	0	45	35	45	35	45	35			
	Nivell sonor màx a interior	65	0	65	55	65	55	65	55			
	N s màx int. habitatge afectada	25	0	30	20	30	20	30	20			

		SITUACIONS RELATIVES DE LES ACTIVITATS							
		A1 – A2 – B1 – B2 – B4 – B5 – B6	B3	D1	C1 – C2 - C3 – C4 – D2	E1		F1	
IND. AGRUPADA	Densitat potència Kw/m ²				il·limitat	il·limitat		il·limitat	
	Potència Kw				il·limitat	il·limitat		il·limitat	
	Emissió de gas				1/2/1,5	1/2/1,5		1/2/1,5	
	Vibracions en pals				25	25		25	
					DIA	NIT		DIA	NIT
	Nivell sonor màx. a exterior				50	45		50	50
	Nivell sonor màx. a interior				75	70		75	70
IND. AILLADA	Densitat potència Kw/ m ²					il·limitat		il·limitat	
	Potència Kw					il·limitat		il·limitat	
	Emissió de gas					1,5/2,5/20		1,5/2,5/20	
	Vibracions en pals					25		25	
						DIA	NIT	DIA	NIT
	Nivell sonor màx. a exterior					50	50	50	50
	Nivell sonor màx. a interior					80	80	80	80

Article 36 - Restricció d'usos en planta baixa d'edificis

S'estipula un règim de restricció de l'ús residencial que afecta les plantes baixes dels edificis ubicats als vials, trams i cruïlles indicats al plànol d'ordenació. La restricció de l'ús afecta a la part de l'edificació amb front al vial o plaça, i únicament fins a la meitat de la profunditat edificable possible de la planta baixa. S'eximeix d'aquesta restricció les edificacions amb ús unihabitatge, que podran mantenir l'ús residencial de la totalitat de la planta baixa.

Els vials amb restricció de l'ús en planta baixa són:

- Tram del carrer Riera comprès entre la N-II i el carrer Consolat de Mar.
- Carrer Consolat de Mar.
- Plaça Jaume Roig i Pujol.
- Finca del carrer Abat Deas, 1.
- Carrer Nou.
- Carrer Tobella.
- Front dels edificis a la placeta del Cau.
- Plaça Anselm Clavé.
- Cantonada del carrer de Maria Pi i carrer Fragata Numància.

Article 37 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del 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 estableix aquest POUM, les ordenances municipals, o en el seu defecte les normatives vigents en temes de llicència d'activitats i la Llei 10/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control de les activitats o normativa que la substitueixi pugui permetre la seva compatibilitat.

b) Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en el POUM, la legislació sectorial vigent i la corresponent ordenança reguladora, valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

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
- Olors
- Radiacions electromagnètiques
- Risc d'incendi
- Risc d'explosió
- Flora i fauna
- Paisatge

3. Regulació supletòria: qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament en aquestes normes se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assimili.

Article 38 - Sorolls i vibracions

Definicions

1. S'utilitzaran les definicions acústiques, notacions i unitats que figuren a les normes tècniques vigents.

Projecte acústic

1. S'exigirà un estudi d'impacte acústic amb el contingut mínim establert per l'annex 10 de la Llei 16/2002 de 2 de juny, o legislació que la substitueixi, a totes les activitats contigües a habitatges (situacions relatives 0, 1, 2, 3 i 6), i que funcionin, totalment o parcialment, en horari nocturn.

A les activitats que ho determini la normativa vigent aplicable, també caldrà estudi d'impacte acústic, de conformitat amb allò establert en l'article 18 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i el Decret 176/2009, o legislació que la substitueixi, independentment de la seva situació relativa o horari de funcionament.

2. S'exigirà igualment un projecte acústic a les activitats situades en contigüitat amb usos docents o sanitari assistencials.

3. Els serveis tècnics municipals podran exigir la presentació de projecte acústic a aquelles activitats que, malgrat que funcionin exclusivament en horari diürn, es realitzin en contigüitat amb l'habitatge i presentin especial problemàtica pel que fa als sorolls i les vibracions.

4. El projecte acústic es presentarà conjuntament amb la sol·licitud de llicències d'instal·lació, ampliació o modificació de les activitats.

5. S'ha de garantir el compliment dels objectius de qualitat acústica dels receptors acústics sensibles (usos residencials, educatius i assistencials) corresponents a zona de sensibilitat acústica Alta A3, A4 o Moderada B1, segon s'escaigui, d'acord amb la normativa vigent.

6. Abans que s'atorguin els permisos i les llicències corresponents, l'ajuntament ha de comprovar que el projecte bàsic recull els objectius de qualitat acústica exigibles i preveu les mesures necessàries per al seu compliment, i també que aquestes mesures i objectius es fan efectius tant en el projecte d'execució com en les fases d'ordenació i de disseny.

Si el projecte bàsic d'una nova construcció no compleix el que disposa l'apartat anterior, el procediment administratiu d'atorgament resta suspès fins que se n'acrediti el seu compliment o previsió.

Regulació dels sorolls i les vibracions

1. Els nivells de vibracions màxims permesos vindran regulats per ordenança municipal.

2. Per tal d'evitar la transmissió de vibracions i sorolls a través de l'estructura, en activitats situades en

contigüitat amb l'ús d'habitatge, educatiu i sanitari assistencial, s'adoptaran les següents mesures preventives:

- a) Totes les màquines aniran dotades d'elements esmorteïdors de vibracions o es muntaran sobre brancades apropiades per esmorteir les vibracions.
- b) Les màquines s'instal·laran separades de les parets mitgeres i en cap cas no podran tenir suport en parets, ni en pilars, ni en sostres, llevat, en aquest últim cas, de petites unitats auxiliars d'aire condicionat o de ventilació, sempre que la suspensió es faci mitjançant la instal·lació d'esmorteïdors de baixa freqüència.
- c) Les connexions de ventiladors centrífugs, compressors, bombes i en general d'equips de transport de fluids als conductes de distribució i canonades s'executaran sempre mitjançant acoblaments elàstics.
- d) Els elements de suport de conductes i les canonades de distribució de fluids es muntaran, particularment en els primers trams, amb elements elàstics, per tal d'evitar la transmissió de vibracions a través de l'estructura de l'edifici.
- e) En travessar parets, els conductes i canonades ho faran sense encastrament i amb muntatge elàstic de provada eficàcia.

Horaris

A efectes d'aplicació dels nivells màxims admissibles, es consideren horaris diürn i nocturn els que s'indiquen a la taula següent, d'acord amb el Decret 176/2009, de desplegament de la Llei 18/2002, de protecció contra la contaminació acústica, o legislació que la substitueixi:

Franges contaminació acústica:

ZONA RECEPTORA	HORARI		
	Dia	Vespre	Nit
Zona residencial	7 - 21	21 - 23	23 - 7

Franges vibracions:

ZONA RECEPTORA	HORARI	
	Dia	Nit
Zona residencial	7 - 23	23 - 7

Article 39 - Radioactivitat i pertorbacions elèctriques

No es permetrà cap activitat que emeti radiacions perilloses o pertorbacions elèctriques en el funcionament de qualsevol equip o maquinària, diferents dels que originen la pertorbació.

Article 40 - Simultaneïtat d'usos

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable quant al nivell d'incidències sobre l'entorn i el medi ambient.

Article 41 - Regulació dels aparcaments

Règim aplicable

1. L'àrea d'estacionament és un espai obert, fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designa amb el nom d'aparcament els espais situats a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl de terrenys edificables del mateix solar, i les instal·lacions mecàniques especials destinades a la guarda de vehicles automòbils. Seran terrenys edificables a aquests efectes els compresos dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per a l'edificació.

3. La construcció dels estacionaments i aparcaments s'ajustarà a les condicions definides en aquest apartat i, a més, a les limitacions addicionals exigibles d'acord amb altres possibles usos compatibles, com per exemple estacionaments de servei, neteja de vehicles, tallers de reparació d'automòbils i instal·lacions auxiliars.

Superfície computable

1. Les superfícies d'edificació preses per calcular el nombre de places d'aparcament, d'acord amb les normes urbanístiques del POUM hauran de referir-se a la "superfície total construïda", que comprèn la del local destinat a l'activitat considerada, la dels serveis, magatzems i altres annexos existents.

2. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor a la meitat podrà descomptar-se i la superior a la meitat haurà de computar-se com un espai més.

Superfície de la plaça

1. La superfície de les places d'aparcament ve regulat a l'article 62.

2. En els garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers, serà necessari reservar permanentment, en la planta de més fàcil accés, i el més proper possible a aquest, com a mínim una plaça per cada cent de la seva capacitat total, per a vehicles que transporten passatgers minusvàlids. L'amplada mínima serà de tres metres i trenta centímetres (3,30 m).

Llicències

Estaran subjectes a llicència prèvia de l'Administració municipal la instal·lació, ampliació i modificació d'estacionaments i aparcaments. En la sol·licitud corresponent es farà constar, de forma expressa, a més dels requisits generals pertinents a cada cas, la naturalesa dels materials de construcció, número, pendent i dimensions de les rampes i radis de gir i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per evitar incendis.

Relació amb la circulació

1. Els estacionament i aparcaments es projectaran atenent sempre les seves possibilitats d'accés i les necessitats de la circulació.

2. Si s'instal·lés en immobles amb façana a més d'una via pública, les sortides hauran de projectar-se per aquella que resulti més adequada atenent la circulació rodada existent en cadascuna de les vies públiques. La solució proposada es raonarà en un estudi de naturalesa i intensitat del trànsit.

Altura lliure mínima

Els locals tindran una altura lliure mínima en tots els seus punts de dos metres i trenta centímetres (2,30 m) que no es podrà reduir amb canalitzacions o instal·lacions similars en les zones de circulació. En l'exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que poden penetrar, inferior en cinquanta centímetres (50 cm) l'altura lliure de pas del local i l'accés.

Disposició de les places

La disposició de les places d'estacionament i aparcament serà la suficient perquè es pugui accedir a totes elles directament de forma individualitzada.

Passadissos i accessos

En els plànols dels projectes que es presentin amb les sol·licituds de llicència figuraran assenyalats els emplaçament i passadissos d'accés dels vehicles, tant en els estacionaments com en els aparcaments.

Rampes i accessos

1. L'amplada dels accessos a aparcaments no serà inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) per a dos sentits de circulació i a tres metres i cinquanta centímetres (3,50 m) per a un únic sentit. Aquesta amplada haurà de respectar-se en l'entrada de l'aparcament i en el tram de quatre metres (4,00 m) immediatament posterior. En els aparcaments dotats amb medis mecànics substitutoris de rampes, quan no tinguin més de dotze places i s'autoritzin excepcionalment, la zona d'espera des de l'entrada serà de set metres i cinquanta centímetres (7,50 m) i l'amplada no inferior a cinc metres (5,00 m), mentre que en els aparcaments robotitzats serà la suficient perquè eviti l'espera en la via pública. En aquest cas, s'haurà de garantir una capacitat d'entrada per hora igual a un mínim de la meitat de la

capacitat total de l'aparcament. En tot cas, l'autorització d'aparcaments mecanitzats o robotitzats i similars, queda condicionada als requisits de tràfic, mobilitat i accessos que determini l'Ajuntament.

2. Els accessos per a un únic sentit de circulació podran ser utilitzables alternativament en un i altre sentit mitjançant la senyalització adequada.

3. Les rampes tindran l'amplada suficient no inferior a tres metres (3,00 m) per al pas lliure dels vehicles; quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre extrem, i la rampa no permeti la doble circulació, haurà de disposar un sistema de senyalització adequat de bloqueig.

4. Les rampes on els vehicles hauran de circular en els dos sentits, tindran una amplària suficient no inferior a cinc metres (5,00 m) per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes a les quals serveixin sobrepassin la capacitat de 40 places.

5. Els aparcaments amb capacitat per a més de 40 places hauran de disposar, com a mínim, d'un accés per a dos sentits de circulació d'una amplària no inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) o de dos accessos per a un únic sentit de tres metres i cinquanta centímetres (3,50 m) d'amplària mínima per a cadascun.

6. Els aparcaments amb capacitat per a més de 100 places hauran de tenir com a mínim dos accessos, que seran abalisats de manera que s'estableixi el sentit únic de la circulació.

Pendent de les rampes

Les rampes no sobrepassaran del 20 per 100 en el punt de màxim pendent. L'amplària mínima serà de tres metres (3,00 m), amb el sobreample necessari en les corbes. En els quatre metres (4,00 m) següents de profunditat als accessos del local, les rampes tindran un pendent màxim del 4 per 100 quan hagin de ser utilitzades com a sortida al carrer.

Aparells muntacotxes

Excepcionalment, es podrà autoritzar la instal·lació d'aparells muntacotxes per a l'accés al garatge-aparcament. Quan l'accés es realitzi exclusivament per aquest sistema s'instal·larà un aparell per cada 20 places o fracció. L'espai d'espera horitzontal tindrà un fons mínim de 7,50 metres i l'ample no serà inferior a 5 metres.

Article 42 - Regulació dels paràmetres exclusius per a l'ús de serveis privats i restauració.

Règim aplicable

1. Aquest article estableix la normativa i paràmetres a aplicar als usos de totes les activitats tipus bar, bar-restaurant, croissanteria o similar, realitzades per iniciativa privada o pública, amb venda i consum de begudes alcohòliques o sense.

2. Tant per la naturalesa de l'activitat en qüestió com per les característiques dels locals que les acullen s'exigirà en tots els expedients un projecte d'aïllament acústic.

3. Les sol·licituds de llicència d'obertura, ampliació o modificació important de l'activitat (bars, restaurant-bar, restaurant, croissanteries, venda de pa amb degustació i similars) aniran acompanyades, a part de tota la documentació normal, d'un certificat emès per un tècnic competent, visat pel col·legi professional que correspongui, que posi de manifest el valor de l'aïllament acústic mesurat 'in situ'.

4. El nivell sonor admissible vindrà regulat pel mapa de capacitat acústica.

Paràmetres urbanístics

1. Es fixen els següents paràmetres urbanístics mínims per a la instal·lació de bars, restaurant-bar, restaurant, croissanteries, venda de pa amb degustació i similars:

- Alçada lliure mínima zona de públic: 2,70 metres en un 90% de la seva superfície útil.
- Alçada lliure mínima magatzems: 2,20 metres.
- Alçada lliure mínima serveis i passos no públics: 2,20 metres.

- Superfície útil mínima exigible: 50 m² (es considera superfície útil la compresa per l'espai del bar incloent la zona de la barra, cuina i serveis sanitaris, excepció feta dels magatzems i patis interiors).
- L'espai on es desenvolupa l'activitat ha de tenir una amplada útil interior mínima en la façana directa al vial de 3 metres.

No obstant això, en edificis existents s'admetrà que l'alçada mínima exigible sigui de 2,50 metres i la superfície útil exigible sigui de 20 m², sempre i quan es tracti d'edificis de més de 25 anys d'antiguitat, en els quals no s'hagi canviat la cota del primer forjat.

Mesures correctores específiques

1. Per a la prevenció contra vibracions, i per tal d'evitar soroll a través de l'estructura, particularment en edificis eminentment residencials o bé d'ús mixt d'habitatges i altres activitats, així com a locals que afrontin amb habitatges, es tindran en compte les següents mesures:

- Totes les màquines instal·lades al costat o sota d'habitatges aniran dotades d'elements esmorteïdors de vibracions.
- Les màquines i motors s'instal·laran a una distància de 80 cm de parets mitgeres i en cap cas podran tenir suports en parets, pilars ni sostres, llevat aquest últim cas de petites unitats d'aire condicionat sense compressors, sempre que la suspensió es faci mitjançant la instal·lació d'esmorteïdors.
- Quan el focus emissor de soroll sigui un aparell es podrà exigir com a complement dels requisits referents als aïllaments acústics la instal·lació d'un limitador de volum automàtic i calibrable. L'aparell serà fàcilment precintable i degudament homologat, quan això sigui possible.

CAPÍTOL 2 - DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

Article 43 - Regulació de l'edificació

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona.

Article 44 - Tipus d'ordenació de l'edificació

1. Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest POUM són els següents:

a) Edificació alineada a vial:

L'edificació es situa en relació amb el vial. L'alineació de l'edificació té relació amb l'alineació del vial – seguint l'alineació o reculant-se- i per tant són en general ordenacions volumètriques definides en el planejament.

b) Edificació aïllada

L'edificació es situa en relació amb la parcel·la. Correspon a edificacions aïllades amb condicions de situació respecte dels límits de parcel·la, amb ordenacions volumètriques definides o flexibles segons cada planejament.

c) Volumetria específica

L'edificació es situa en relació amb l'illa o part d'aquesta, com una variant de l'anterior amb gran parcel·la i amb un tipus d'edificació singular condicionada, en algun cas, per usos específics. En aquest cas els paràmetres de l'ordenació volumètrica venen regulats en detall per un planejament derivat, o directament pels paràmetres bàsics d'ordenació en relació amb la gran parcel·la amb ordenació volumètrica flexible.

2. Aquest POUM determina el tipus d'ordenació de l'edificació per cada zona i subzona als efectes d'aplicar els paràmetres generals i específics de regulació de l'edificació.

SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

Article 45 - Paràmetres propis de la parcel·la

1. Definició.

a) Parcel·la. S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació.

b) Illa. S'anomena illa al conjunt de parcel·les urbanes incloses en un mateix perímetre delimitat per les alineacions del vial i d'espais lliures públics.

c) Façana mínima. És la condició per la qual un solar, per ser edificable separatament, ha de donar front a via pública.

c) Parcel·la mínima. És la condició numèrica que ha de complir un solar per ser edificable.

d) Front. S'entén per front de parcel·la el límit de la parcel·la amb el carrer.

e) Fons. S'enten per fons de parcel·la la línia contraposada a la del front. En el cas de no haver-hi paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.

f) Laterals. S'enten per laterals de parcel·la els límits que s'interseccionen amb el front.

2. Si aquest POUM o els plans parcials, especials o plans de millora que el desenvolupin, estableixen una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de grandària o forma, seria obligatori, per poder edificar, aconseguir-les.

3. Les parcel·les amb superfície inferior al doble de la mínima 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. Condicions de solar.

Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir amb les condicions mínimes d'urbanització i superfícies establertes en el planejament i en l'article 27 i 29 del TRLUC o legislació que la substitueixi.

Article 46 - Edificabilitat i Sostre

1. Índex d'edificabilitat neta.

És el quocient entre el sostre edificable màxim del sòl privat i la seva superfície de parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m²st/m²s).

Aquest paràmetre s'utilitza en els tipus d'ordenació d'edificació aïllada i de volumetria específica.

2. Sostre màxim.

És la superfície màxima de sostre edificable en metres quadrats (m²) que defineix una figura de planejament aplicant els criteris de mesurament definits en aquest Pla.

El sostre edificable màxim d'una parcel·la es determina en les diferents zones del planejament de dues maneres:

a) Directament amb les unitats de m² de sostre edificable màxim adjudicats en una parcel·la, o deduït de l'índex d'edificabilitat neta, que es calcularà multiplicant la superfície de la parcel·la per aquest índex.

b) A partir de l'ordenació detallada del planejament que es regula segons volumetria definida en els plànols d'ordenació.

El sostre d'un edifici situat en relació amb un carrer o terreny de fort pendent, mai superarà el que resultaria d'edificar en un terreny pla. En el tràmit de la llicència urbanística s'haurà de justificar amb detall el sostre computable d'acord amb el que estableixen aquestes Normes referent a la posició de la planta baixa.

3. Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat.

a) És la superfície de sostre de l'edificació tancada i semitancada.

- b) La superfície de sostre situada per sota de la planta baixa no és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat.
- c) La superfície que ocupin els elements tècnics de les instal·lacions per sobre de l'alçada reguladora màxima o perímetre regulador no és computable a efectes d'edificabilitat.
- d) La superfície que es pugui edificar sota el concepte d'altell depenent de la planta baixa no és computable a efectes d'edificabilitat.
- e) La superfície de la planta sotacoberta amb alçada lliure igual o superior a 1,90 metres computa a nivell d'edificabilitat.
- f) Els volums que ocupen l'espai lliure, com ara caixes d'escala, ascensor, espais de consergeria i recepció, cambres d'instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació, són computables a efectes d'edificabilitat.
- g) La superfície dels porxos computa al 50% a efectes d'edificabilitat.
- h) El sostre d'un edifici situat en relació amb un carrer o terreny de fort pendent, mai superarà el que resultaria d'edificar en un terreny pla. Per tant, s'ha de justificar amb detall el sostre computable d'acord amb la posició de la planta baixa en relació amb el carrer, al pati d'illa o a l'espai lliure de parcel·la.

4. Sostre real edificat.

- a) És la superfície de sostre construït.
- b) Els criteris d'amidament del sostre real seran els que s'estableixen a efectes de càlcul d'edificabilitat.

Article 47 - Densitat d'habitatges

1. Àmbit d'aplicació:

En sòl urbà, en aquelles qualificacions on estigui admès l'ús residencial plurihabitatge (excloent les tipologies unihabitatges i en filera), de nova planta, addició, reforma, ampliació o rehabilitació.

2. Paràmetres a considerar:

SHP: Superfície construïda per a ús residencial permesa pel planejament en la parcel·la, sense computar l'espai sotacoberta.

3. Nombre màxim d'habitatges:

El nombre màxim d'habitatges admesos per parcel·la, en habitatges de renda lliure, és el resultat de la superfície construïda per a ús residencial permesa pel planejament, SHP, dividit per 90.

Nre. màxim d'habitatges per parcel·la = SHP / 90

Si el nre. habitatges es troba entre el valor enter i l'enter,5 = núm. enter baix.

Si el nre. habitatges es troba entre el valor enter,51 i l'enter,99 = núm. enter alt

El nombre màxim d'habitatges admesos per parcel·la, en habitatges de protecció pública, és el resultat de la superfície construïda per a ús residencial permesa pel planejament, SHP, dividit per 80.

Nre. màxim d'habitatges per parcel·la = SHP / 80

Si el nre. habitatges es troba entre el valor enter i l'enter,5 = núm. enter baix.

Si el nre. habitatges es troba entre el valor enter,51 i l'enter,99 = núm. enter alt

Article 48 - Ocupació

1. L'ocupació màxima d'un edifici s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum construït per sobre de la planta soterrani, inclosos els cossos sortints i els patis de llums i de ventilació.

2. En les zones amb tipus d'ordenació de l'edificació aïllada o en volumetria específica, es regula directament pel percentatge que relaciona la superfície màxima que pot ocupar l'edificació amb la superfície de la parcel·la.

Es pot regular independentment l'ocupació de l'edificació sobre i sota rasant en la regulació de cada zona.

3. Quan l'edificació se situï alineada al vial s'admetran els cossos i elements sortints segons la regulació del tipus d'ordenació de l'edificació alineada a vial.

4. No computen en el càlcul de l'ocupació màxima les piscines ni els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani quan la zona ho permeti.

5. Els porxos comptabilitzen al 100% a nivell d'ocupació igual que els ràfecs de més de 60 cm.

Article 49 - Volum de l'edificació

1. Perímetre regulador.

a) Són aquelles alineacions màximes de l'edificació.

b) En funció de la proposta hi pot haver una alineació diferent per a cada planta.

c) Els cossos volats dels edificis són compresos dins el perímetre regulador, a excepció de quan l'edificació se situï a les alineacions de vial.

2. Perfil regulador.

És l'alçada màxima que poden tenir els edificis o les parts d'edificis.

3. Alçada reguladora màxima.

a) És l'alçada que com a màxim poden assolir les façanes dels edificis.

b) En general l'amidament de l'alçada dels edificis, atès que aquests s'ordenen amb independència dels carrers, s'haurà de fer des de la cota de referència de la planta baixa fins el forjat superior de l'edificació. En les edificacions alineades a vial l'alçada reguladora màxima s'amida des de la rasant del carrer.

4. Alçada màxima.

És la cota màxima a la qual pot arribar la part superior d'una edificació. (carener en cobertes inclinades i part superior del forjat estructural en cobertes planes).

5. Nombre de plantes màxim.

És el nombre màxim de plantes que pot contenir l'edifici o la part d'edifici dins de l'alçada reguladora.

6. Cotes de referència de la planta baixa.

Determinen la base de mesurament de l'alçada màxima de l'edificació i poden ser diverses per a un mateix edifici.

7. Línia de façana de parcel·la.

És l'alineació geomètrica que marca la separació entre el sòl privat i la via pública. La donen els plànols d'ordenació.

8. Profunditat edificable.

És la distància normal a la línia de façana que limita per la seva part posterior l'edificació.

9. Volada màxima.

És la condició que fixa les característiques i superfície màxima en que serà permès que les plantes altes envaeixin la superfície de vial o pati de parcel·la, formant un avanç de la línia de façana en forma de balcó, galeria o tribuna.

10. Gàlib.

És el volum màxim del qual no podrà sobresortir cap element.

En general està definit per uns plans inclinats amb un pendent del 30% aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima.

11. Construccions per damunt de l'alçada reguladora.

Per damunt de l'alçada reguladora només podran construir-se barbacanes o baranes de terrat, acabaments de coberta o elements decoratius amb una altura no superior a 0,80 m, i construccions auxiliars com dipòsits, claraboies, caixes d'escala i ascensors, etc.

Article 50 - Planta baixa

1. És la que serveix d'accés a l'edificació. Es regula la seva condició depenent de si és edificació alineada a vial, edificació aïllada o volumetria específica.

2. Si no es diu el contrari, no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresòl.

Es permeten altells sempre que, sense tenir accés independent des de l'exterior, formin part del local ubicat en aquesta planta. Els altells hauran de separar-se un mínim de 3,00 m de la façana que contingui l'accés principal de l'edifici i la seva alçada lliure mínim per sota serà de 2,50 m i per sobre de 2,25 m.

3. Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries lliure entre forjats mínima permeses de la planta baixa seran les següents: 2,70 metres en el cas d'habitatge i comerços inferiors a 50 m² i de 3,20 m en els altres casos.

Article 51 - Plantes soterrànies

1. Es defineix com a planta soterrani la situada sota la planta baixa. Es regula la seva condició depenent de si és edificació alineada a vial, edificació aïllada o volumetria específica.

2. En els soterranis no es permeten els usos residencials i sanitaris ni els que suposin permanència continuada de les persones. Els soterranis per sota del primer només poden ser destinats a aparcaments, trasters, instal·lacions tècniques de l'edifici, magatzem, cambres cuirassades i similars. Tanmateix podran autoritzar-s'hi altres usos que no siguin els residencials ni sanitaris si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendis, explosió, ... i el desallotjament de les persones amb seguretat.

3. L'ocupació de les plantes soterrani per norma general no sobrepassaran l'ocupació de la planta baixa, llevat que s'indiqui en la normativa de la zona.

4. L'alçada lliure entre forjats mínima de les plantes soterrànies és de 2,30 metres per a usos d'aparcament, trasters, instal·lacions tècniques de l'edifici, magatzem, cambres cuirassades i similars. Per poder autoritzar altres usos d'acord amb l'apartat anterior l'alçada lliure entre forjats mínima serà de 2,80 metres.

Article 52 - Planta pis

1. Són les plantes per sobre de la planta baixa que es poden forjar fins arribar a l'alçada reguladora permesa, donant compliment al número màxim de plantes admès.

2. Les plantes pis tindran una alçada lliure entre forjats mínima de 2,70 metres, excepte les dedicades a ús d'aparcament que serà de 2,30 metres.

Article 53 - Espai sotacoberta

1. S'entén per espai sotacoberta el volum comprès entre el darrer forjat de l'edificació i la coberta d'aquesta. Estan permeses les plantes sotacoberta habitables sempre que no ho prohibeixin les condicions d'edificació de cada zona.

La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçària lliure superior a 1,90 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació, a excepció d'aquelles que no siguin accessibles.

Es distingeixen dues classes de sotacobertes:

a) **Espai sotacoberta auxiliar:** aquell en què l'espai es destina a dependències auxiliars de caràcter comunitari (allotjament de maquinària, safareigs, estenedors) o a dependències auxiliars de caràcter individual (trasters).

b) **Espai sotacoberta complementari:** aquell en què l'espai és complementari dels habitatges situats a la planta immediatament inferior. En cap cas el sotacoberta habitable podrà constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

Article 54 - Coberta

1. La planta coberta és la planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció dels elements, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements del darrer forjat. Pot ser inclinada o plana.

En edificació residencial la coberta inclinada tindrà una pendent màxima del 30% i es construiran amb teules de material ceràmic, no permetent-se la utilització de peces de formigó, pissarres o plafons i/o xapes metàl·liques.

En edificació industrial la coberta inclinada tindrà una pendent màxima del 5%.

La col·locació de la coberta està definida per l'alçada reguladora màxima o per l'alçada màxima, depenent de la zona on es situï.

2. Finestres i llucanes sobre la coberta. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada, amb les següents condicions:

- La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 10% de la superfície de coberta.
- El parament vertical de la lluernia ha d'estar situat com a mínim a 2 metres de la façana.
- El parament vertical de la lluernia ha d'estar situat com a mínim a 1 metre de la mitgera.

3. Per sobre dels plans definits per a la coberta, podran sobresortir:

- Les càmeres d'aire i elements de cobertura en cas de coberta plana, amb una alçada màxima de 0,60 m.
- Les baranes de la façana principal i posterior i la dels patis interiors, amb una alçada màxima d'1,50 m. No podran ser opaques quan donin a carrers amb amplada inferior a 8 m.
- Les xemeneies d'extracció de fums i de ventilació i les antenes.
- Les claraboies dels celoberts i les plaques solars tèrmiques, plaques fotovoltaïques i altres elements similars. En cas de coberta inclinada hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm per a les claraboies i més de 15 cm per les plaques.

4. Les caixes d'escala i d'ascensor hauran d'estar integrades al gàlib màxim definit per l'aplicació de l'alçada reguladora màxima i el pendent màxim de coberta.

Article 55 - Espai lliure d'edificació o espai no edificat

1. Són els terrenys lliures d'edificació destinats generalment a jardins privats que, per aplicació de la profunditat edificable màxima o per la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no poden ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació principal de la parcel·la o a edificacions aixecades com a construccions auxiliars en els supòsits que siguin acceptades en la regulació particular de cada zona.

2. En l'espai no edificat no es permet la col·locació de pèrgoles, encara que siguin desmuntables.

3. En aquests espais es poden mantenir les activitats tradicionals, produir les entrades a les edificacions, etc.

4. Les barbacoes, llars de foc, i similars es podran ubicar dins de l'espai lliure d'edificació, sempre i quan s'integrin en el volum de l'edificació principal o de l'edificació auxiliar en cas que sigui admesa en cada zona. Hauran de justificar el compliment del RITE.

Article 56 - Instal·lacions i antenes

1. Tots els habitatges i locals hauran d'incorporar una preinstal·lació d'aire condicionat, preveient també l'espai per a la implantació de les unitats exteriors dels sistemes de climatització. Els aparells exteriors de climatització hauran d'estar integrats al volum de l'edificació i podran ubicar-se a la coberta o enrasats per l'exterior a la fusteria dels forats de façana, sempre que no siguin visibles des de la via pública. Es prioritzarà la ubicació en la coberta, i cas de ser necessària la seva instal·lació en façana, s'instal·laran preferentment a les façanes interiors d'illa. Hauran d'ubicar-se sempre a una alçada superior a 2,30 m de la rasant del vial.

No es permeten sortides de conductes d'instal·lacions en façana principal.

2. Les infraestructures de telecomunicacions en els edificis vindran regulades per l'establert en la Llei 9/2014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions, el Real Decret - Llei 1/1998, de 27 de febrer, sobre infraestructures comuns en els edificis per a l'accés als serveis de telecomunicacions, el Real Decret 346/2011, d'11 de març, pel qual s'aprova el Reglament regulador de les infraestructures comuns de telecomunicacions per a l'accés als serveis de telecomunicacions a l'interior de les edificacions i per l'Ordre ITC/1644/2011, de 10 de juny, per la qual es desenvolupa el citat Reglament, o legislació que les substitueixi.

La ubicació d'aquests aparells s'haurà de concretar en el projecte bàsic. Es prohibeix la seva instal·lació en façana.

3. Tots els locals hauran d'estar preparats per a poder admetre l'ús de restauració i incorporaran una sortida de fums integrada al volum.

4. Els projectes constructius assenyalaran la ubicació de totes les instal·lacions de sortides de fums, ventilacions, sanejament (baixants i col·lectors) i la connexió a la xarxa de sanejament pública.

Article 57 - Celoberts (patis de llum) i patis de ventilació

1. Els celoberts i patis de ventilació poden ser interiors o mixtos. Són interiors els que no s'obren a espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.

2. Les parets dels celoberts o patis de ventilació mixtos s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.

3. El que es disposa en aquest article sobre patis i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per l'addició de plantes noves.

4. Els celoberts i patis de ventilació seran mancomunats quan pertanyin al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquest Pla, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

5. Es compliran els requisits mínims del decret d'habitabilitat vigent.

Article 58 - Cossos sortints

1. S'entén per cossos sortints aquells que sobrepassen l'alineació de façana (tan principal com posterior) i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts.

a) Són cossos sortints tancats els miradors, les tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmuntables.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà el 100% com a superfície de sostre edificable.

b) Són cossos sortints semitancats els que tinguin tancat totalment algun dels seus cantons laterals amb tancaments indesmuntables i opacs.

En el cas dels cossos sortints semitancats computarà només el 50% com a superfície de sostre edificable.

c) Són cossos sortints oberts els balcons.

No computen a efectes del càlcul de sostre edificable.

Article 59 - Elements sortints

1. S'entén per elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobrepassen el pla de façana.

Es consideren com a tals els sòcols, els pilars, les volades, les gàrgoles, les marquesines, els parasols, i d'altres elements similars. No estan inclosos en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, tals com lones, persianes, rètols, anuncis i similars.

Article 60 - Terreny i pendent de parcel·la

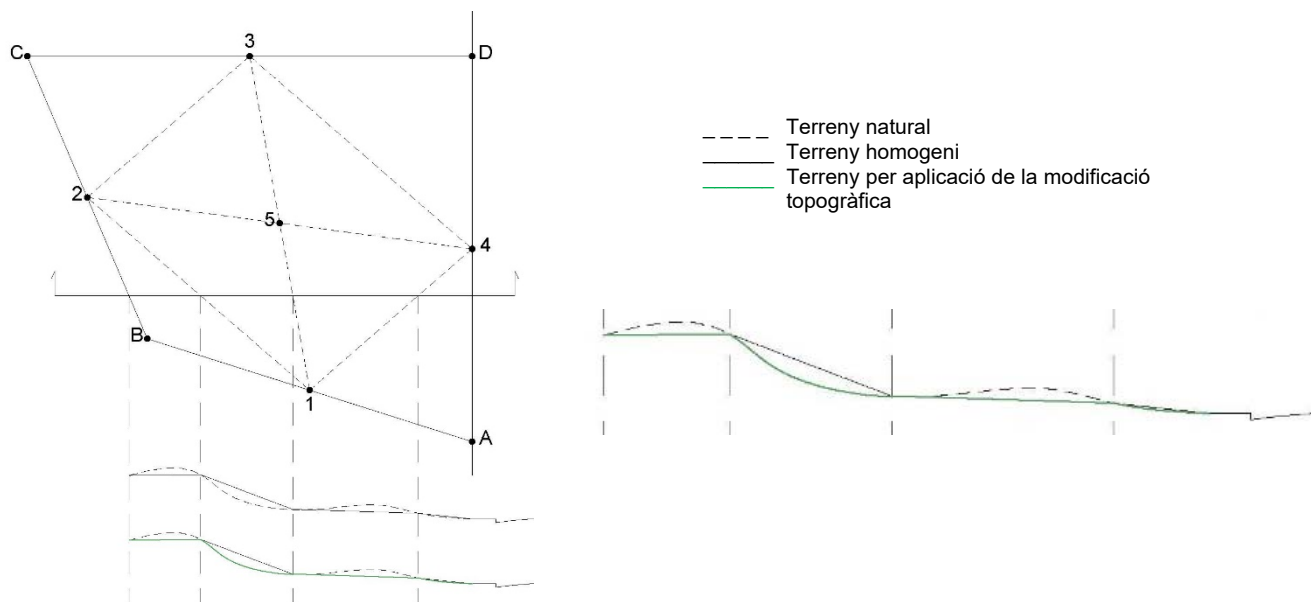
1. Terreny natural d'una parcel·la és l'estat del terreny existent de la parcel·la segons la cartografia dels plànols de menor escala d'aquest POUM. Els pendents naturals del terreny són les diferents seccions del terreny natural.

En el cas que el terreny hagi estat alterat anteriorment a la cartografia de referència, aquella parcel·la no tindrà terreny natural, i s'atendrà al que es regula en la definició de terreny homogeni.

2. Terreny homogeni d'una parcel·la és una superfície teòrica composta per plans triangulars que es generen pel traçat de les línies entre els següents punts:

- Entre les cotes de cada angle del perímetre de la parcel·la i les del punt mig de cada costat que formen l'angle.
- Entre cotes del punt mig de cada costat de parcel·la que siguin contigus.
- Entre cotes del punt mig de cada costat i les cotes dels punts d'intersecció de les seccions del terreny entre els punts mitjos de cada costat no contigu.

El terreny homogeni d'un terreny que ha perdut la condició de natural és el configurat pels triangles que es componen amb les línies de cada costat de la parcel·la i la cota mitja en el punt de creuament en planta de les diagonals possibles entre aquests angles. Els pendents homogenis del terreny seran les diferents seccions del terreny homogeni resultant.



3. Terreny modificat d'una parcel·la és el terreny que resulta d'aplicar els paràmetres definits en l'article sobre adaptació topogràfica d'una parcel·la per ser edificada, a partir dels pendents del terreny natural o terreny homogeni, segons a quin correspongui les cotes més baixes.

Les seccions del terreny modificat en relació amb l'edificació són documents essencials per la determinació de la posició de la planta baixa i el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima, i pel còmput del sostre edificable urbanístic d'un projecte arquitectònic.

4. En el cas de parcel·les, conjunt de parcel·les o illa, regulades amb edificació en relació amb el vial, el terreny a modificar partirà de la definició i la regulació del terreny homogeni resultant a partir dels pendents en els límits de l'illa i parcel·les veïnes.

Article 61 - Tanques de parcel·les edificades

1. Són els paraments verticals situats sobre els límits de la parcel·la entre espais públics o privats, que tenen la funció d'evitar l'accés lliure a la parcel·la.

2. Les tanques tindran, sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona, una alçada màxima d'1,80 m. Fins a una alçada de 1,00 m podrà ser opaca i la resta serà transparent o calada.

En les tanques situades sobre murs de contenció de terres la part opaca tindrà una alçada màxima de 0,20 m.

En el cas de carrers o límits de parcel·la amb pendent, la tanca es dividirà en els trams necessaris per tal que mai tingui una alçada superior als 2,00 m.

3. S'admeten els acabats següents, sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona:

- La part opaca serà de:

- Fàbrica de material ceràmic o de bloc de formigó, arrebossat i pintat o estucat.
- Formigó vist
- Pedra, aparellada o aplacada

- La part transparent o calada serà de:

- Tanca metàl·lica de malla torsionada, únicament per a suport de tancament vegetal.
- Taulons i o lames de fusta tractada, amb una superfície lliure no inferior al 50% del parament.
- Reixes metàl·liques, amb una superfície lliure no inferior al 75% del parament.

- No es permeten les tanques fetes amb balustrades ni gelosies d'obra ceràmica ni de blocs de formigó vist. Tampoc s'admet els tancaments a fronts de vial i espais lliures públics i/o comunitaris fets amb bruc, que si serà admissible en les tanques de separació entre parcel·les veïnes.

4. Serà obligatori, en els solars de zones amb tipus d'edificació alineada a vial, la construcció d'una tanca a vial de material massís amb acabat de façana i una alçada de 2,00 m.

Article 62 - Regulació de les reserves mínimes d'aparcament

1. Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions:

- En totes les edificacions de nova planta i de gran rehabilitació, s'hauran de preveure en els projectes, com a requisit indispensable per a obtenir la llicència, les places d'aparcament que s'estableixen d'acord amb la previsió mínima de places d'aparcament.

- Aquestes places se situaran en l'interior de l'edifici o en sòls d'aprofitament privat de la mateixa parcel·la. L'espai mínim en superfície de la plaça d'aparcament no podrà estar ocupat per cap element (ni pilars o altres elements estructurals).

- Les dimensions mínimes de la plaça d'aparcament són les següents:

- . Plaça de vehicle turisme en l'interior de l'edifici: 2,40 x 5,00 m.
- . Plaça de vehicle turisme en l'espai lliure de parcel·la: 2,20 x 4,50 m.
- . Plaça de vehicle pesant: 3,00 x 15,00 m.

- Les reserves per a aparcament de bicicletes són de 1 m² per cada plaça.

- En les ampliacions d'edificacions existents que suposin la creació de nous habitatges, la reserva de places d'aparcament serà únicament per la superfície ampliada i/o habitatges de nova creació.

- Quan l'edifici es destini a més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

- Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos on no s'ha especificat la reserva de places d'aparcament, s'hauran de preveure les adequades aplicant per analogia, els mòduls mínims de previsió d'aparcament i el seu valor el precisarà en cada cas l'Ajuntament.

2. La previsió mínima de places d'aparcament per a vehicles en funció dels usos específics als que es destinin els edificis és la següent:

- Edificis exclusius d'habitatges:

- a) 2 places per habitatge de nova construcció de més de 120 m² de superfície construïda.
- b) 1 plaça pels habitatges de nova construcció, iguals o menors a 120 m² de superfície construïda.
- c) 1 plaça per habitatges existents subjectes a rehabilitació integral.

- Edificis mixtos d'habitatges amb altres usos no definits:

- a) Habitatges: es comptabilitzaran segons l'apartat anterior.
- b) Altres usos: 1 plaça per cada 60 m²

- Edificis comercials de més de 100 m²: 1 plaça per cada 60 m²

- Edificis d'oficines i serveis de més de 100 m²: 1 plaça per cada 60 m²

- Hotels, residències i similars:

- a) Establiments a partir de 4 estrelles: 1 plaça cada 3 habitacions.
- b) Establiments de 3 estrelles: 1 plaça cada 5 habitacions.
- c) Resta d'establiments: 1 plaça cada 6 habitacions.

En qualsevol dels casos, les places d'aparcament han d'estar situades a una distància inferior a 200 m de l'entrada de l'establiment d'ús hotel·ler, sempre i quan l'estructura morfològica del nucli no ho impossibiliti.

- Edificis destinats a restauració: 1 plaça cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.

- Edificis destinats a usos recreatius o espectacles: 1 plaça cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.

- Edificis industrials: 1 plaça per cada 100 m²

- Magatzems: 1 plaça cada 200 m²

- Tallers de reparació de vehicles: La superfície destinada a aparcament serà com a mínim dues vegades l'ocupada pels tallers de vehicles de 4 o més rodes. En els tallers de reparació de motos i similars la superfície destinada a aparcament serà com a mínim l'ocupada pels tallers.

- Estacions de serveis: En els establiments de superfície construïda per a usos complementaris superior a 120m², 1 plaça per cada 20 m² de sostre

- Edificis per a dotacions educatives: En les escoles bressol, primàries, secundàries i no reglades no es fixa cap estàndard però es considera convenient preveure places d'aparcament sempre i quan el solar ho permeti.

- Edificis per a dotacions sanitari-assistencials: 1 plaça cada 6 llits

- Instal·lacions esportives: 1 plaça cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials

- Edificis per a dotacions cíviques i culturals:

- a) Teatres, auditoris, cinemes i similars: 1 plaça cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.
- b) Biblioteques, galeries d'art, museus, centres cívics, centres religiosos: 1 plaça per cada 100m² de superfície construïda en establiments de més de 1.600m² de superfície construïda.

3. Serà d'aplicació l'establert a la Disposició addicional primera del Reial Decret 1053/2014, de 12 de desembre, pel qual s'aprova una nova Instrucció tècnica complementària (ITC) BT 52 «Instal·lacions

amb fins especials. Infraestructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics», del Reglament electrotècnic per a baixa tensió, aprovat per Reial decret 842/2002, de 2 d'agost, o legislació que la substitueixi.

4. S'estableixen les següents reserves mínimes d'aparcament de bicicletes situats fora de la via pública en funció de les activitats i usos del sòl:

- Ús d'habitatge: màxim entre 2 places/habitatge o 2 places/100 m² sostre o fracció
- Ús comercial: 1 plaça/100 m² sostre o fracció
- Ús d'oficines: 1 plaça/100 m² sostre o fracció
- Ús industrial: 1 plaça/100 m² sostre o fracció
- Equipaments docents: 5 places /100 m² sostre o fracció
- Equipaments esportius, culturals i recreatius: 5 places/100 places d'aforament de l'equipament
- Altres equipaments públics: 1 plaça/100 m² sostre o fracció
- Zones verdes: 1 plaça/100 m² sòl

5. Exempció o reducció de les reserves de places d'aparcament:

- Les obres de reforma que mantinguin l'ús i densitat existent.
- Les ampliacions d'habitatges existents que no suposin la creació de nous habitatges.
- En la zona de casc antic (clau R1) els blocs d'habitatges de fins a tres habitatges.
- Els edificis de façana inferior a 8,00 m que tinguin front a un eix on es restringeix l'ús d'habitatge en planta baixa, indicats en el plànol d'ordenació.
- Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a 10 places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani.
- Si amb la construcció de tres plantes soterrànies no s'arriba a assolir el nombre mínim de places obligatòries, no s'obligarà a la construcció de més soterranis.

SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL

Article 63 - Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial

1. L'edificació es situa en relació amb el vial. L'alineació de l'edificació té relació amb l'alineació del vial –seguint l'alineació o reculant-se- i per tant són en general ordenacions volumètriques definides en el planejament.
2. L'edificació alineada a vial es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció.
3. Son paràmetres bàsics de les edificacions alineades a vial: el sostre màxim, la profunditat edificable, la façana mínima, el nombre màxim de plantes, l'alçada reguladora màxima i els usos dominants i incompatibles

Article 64 - Alineació a vial

És la línia que estableix al llarg del vial els límits de l'edificació.

Article 65 - Alineació de façana

És la línia que assenyala el límit a partir del qual haurà d'aixecar-se obligatòriament la façana de l'edificació.

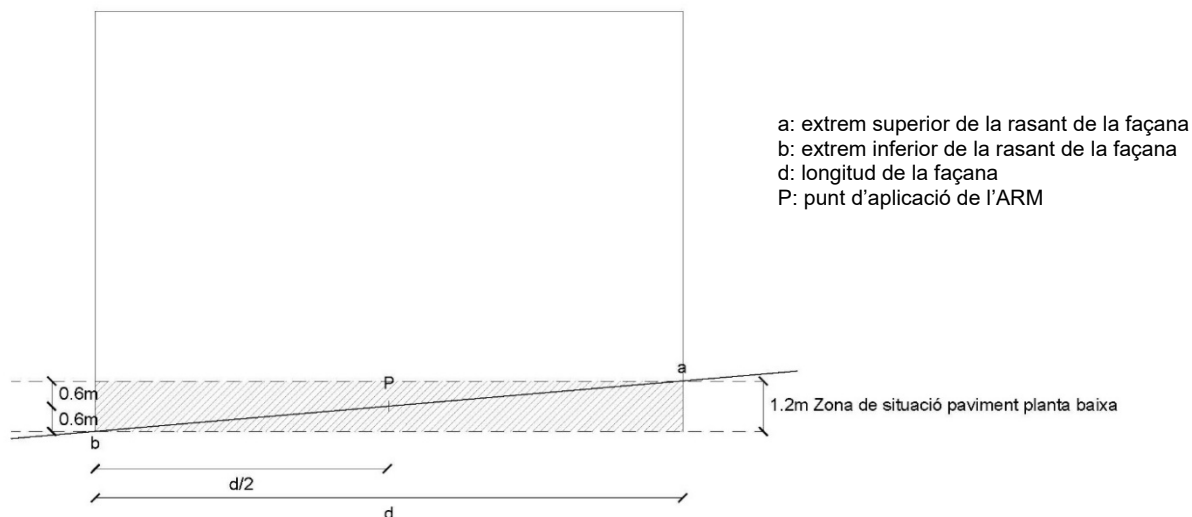
És coincident amb l'alineació a vial, excepte en els casos de reculada permesa.

Article 66 - Façana mínima

És la distància mínima d'alineació de vial pertanyent a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni a dos vials contigus, formant cantonada o xamfrà, només caldrà que la condició de façana mínima es compleixi en un dels fronts.

Article 67 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer

1. És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del carrer, des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima.



Per les parcel·les amb front a dos vials oposats, la planta baixa es definirà com si es tractessin de parcel·les independents.

2. En el cas de parcel·la en cantonada que doni a dos o més fronts principals, i amb un desenvolupament de façana no inferior a 20 m, s'admet situar el punt d'aplicació de l'alçada reguladora sobre l'alineació de la façana en la cota +1,00 m per sobre la cota de l'extrem més baix.

3. Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

Article 68 - Plantes pis

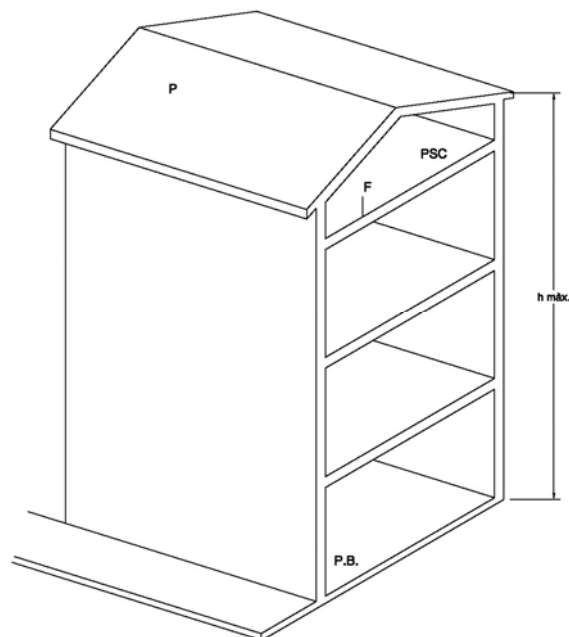
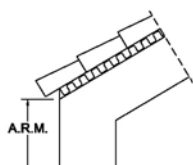
Les plantes pis s'han d'ajustar a la línia de façana a excepció de les determinades en cada zona.

Article 69 - Coberta

1. Per a edificis acabats amb coberta inclinada l'alçada reguladora màxima es compta des de la part superior del forjat estructural de coberta i des del pla de façana, per tant la planta coberta inclinada complirà aquesta condició.

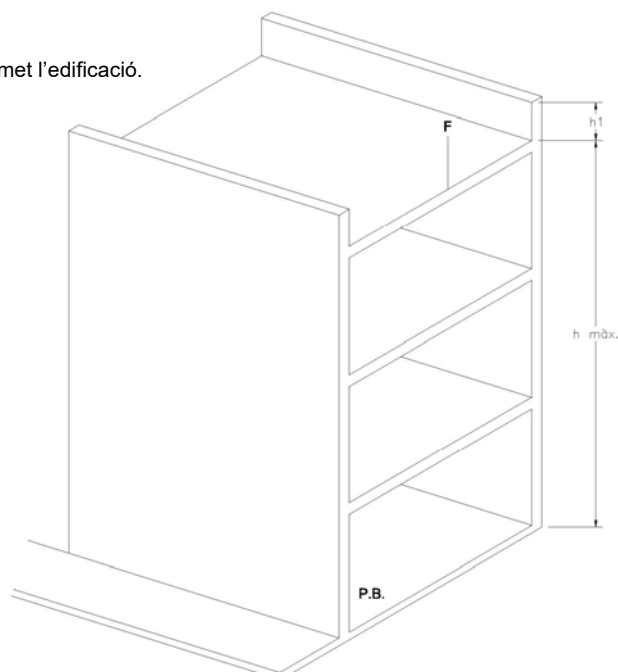
Els careners de coberta, així com altres elements construïts, no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçària de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

PSC: sotacoberta. Espai sotacoberta auxiliar o complementari
F: cara superior del sostre de la darrera planta que permet l'edificació.
PB: planta baixa
P: pendent de la coberta màxima
h. màx: alçada reguladora màxima



2. Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Les baranes tindran una alçada màxima d'1,50 m per sobre de l'alçada reguladora màxima. Les cobertes planes no podran sobrepassar la línia de façana, per tant no podran fer volada.

F: cara superior del sostre de la darrera planta que permet l'edificació.
PB: planta baixa
h. màx: alçada reguladora màxima
h1: alçada de la barana per damunt de la coberta



Article 70 - Planta sotacoberta

1. Condicions dels espais sotacoberta:

- Espai sotacoberta auxiliar:

- Destinació: allotjament de maquinària, safareigs, estenedors, trasters.
- Accessibilitat: Hauran de tenir accés directe des dels espais comuns de l'edifici mitjançant l'escala comunitària. No s'admet l'arribada de l'ascensor en aquesta planta.

- Espai sotacoberta complementari:

- Destinació: cambres higièniques (a excepció de la cuina), sales i habitacions. En qualsevol cas l'habitatge de la planta immediatament inferior al qual es vincula haurà de complir les condicions mínimes d'habitabilitat, sense necessitat de les peces ubicades en la planta sotacoberta.

No s'admet l'ús d'habitatge independent en la planta sotacoberta.

- Accessibilitat: Només podran tenir accés des de l'interior de l'habitatge inferior. L'ascensor no podrà tenir accés al nivell del sotacoberta.

- Limitacions de superfície: com a mínim la meitat de la superfície útil de l'habitatge s'haurà de realitzar a la planta immediatament inferior.

2. Es fixa una distància màxima entre la part superior del darrer forjat de l'edificació i l'inici de la coberta, sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona, la qual s'estableix en 0,40 m, amidats al pla de façana.

3. S'admeten espais sotacoberta reculats del pla de les façanes edificades, sempre que quedin situades dins del gàlib màxim. Els espais exteriors resultants es tractaran com a terrasses protegides amb baranes.

Article 71 - Mitgeres

S'entén per mitgera la paret lateral de contigüitat entre dues edificacions o parcel·les que s'eleva des dels fonaments fins a la coberta, encara que la seva continuïtat pugui quedar interrompuda per patis de llum.

Les mitgeres hauran d'acabar-se amb materials de façana sempre que quedin vistes. No es permet la utilització d'acabat en envà pluvial vist, de revestiments de mal comportament a la intempèrie i d'acabats amb aspecte ondulat tipus "uralita" a les mitgeres.

Article 72 - Cossos sortints i elements sortints

1. Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents, excepte que en les determinacions de cada zona se'n determinin d'altres:

- L'alçària lliure mínima entre la vorera i el sota forjat dels cossos sortints, pels edificis amb alineació de façana coincident amb l'alineació de vial, és de:

· 2,50 metres per cossos sortints oberts amb un vol màxim de 0,30 metres

· 4,00 metres per a la resta de cossos sortints.

- No es permeten els cossos sortints tancats ni semitancats en carrers menors de 5,50 metres.

- El vol dels cossos sortints en les edificacions amb alineació de façana coincident amb l'alineació de vial, es limita per la menor de les dimensions següents:

· el 10% de l'amplària del vial.

· l'amplària de la vorera.

· una longitud de vol de 1,50 m.

· en carrers de fins a 5,50 m la màxima volada permesa serà 0,40 m.

- El vol dels cossos sortints en les edificacions amb alineació de façana reculada respecte l'alineació de vial, serà màxim de 1,25 metres.

- El vol dels cossos sortints en la façana a l'espai lliure interior d'illa vindrà limitat per la menor de les dimensions següents:

· una longitud de vol de 1,25 m.

· un espai de pati mínim de 3,00 m.

- La forma de la planta dels cossos sortints ha de ser geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana.

- Els cossos sortints oberts podran ocupar com a màxim 2/3 de la longitud de la façana. En el cas d'un edifici amb front a varies vies la regulació s'aplicarà separatament per a cada façana.
- Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim 1/3 de la longitud de la façana. En el cas d'un edifici amb front a varies vies la regulació s'aplicarà separatament per a cada façana.
- El límit lateral del vol dels cossos sortints vindrà definit per un pla normal a la façana separat com a mínim 1,00 m de la paret mitgera.
- En l'espai lliure interior de l'illa no s'admeten els cossos sortints tancats o semitancats.

2. El vol dels elements sortints, com ràfecs, gàrgoles, rètols, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona.

Quan no s'indiqui res:

- L'alçària lliure mínima entre la vorera i el sota forjat dels elements sortints, pels edificis amb alineació de façana coincident amb l'alineació de vial, és de 2,50 m.
- El vol màxim dels elements sortints, situats a més de 2,50 metres d'alçada respecte a la rasant del carrer, serà:
 - per a voreres de fins a 0,80m: vol màxim de 0,30 m sense sobrepassar l'amplada de la vorera.
 - per a voreres d'entre 0,80 i 1,00 m: 50% de l'ample de la vorera.
 - per a vials amb plataforma única (sense voreres): vol màxim de 0,30 m.
- El vol màxim dels elements sortints, situats a una alçada igual o inferior a 2,50 metres respecte a la rasant del carrer, es limita per la menor de les dimensions següents:
 - el 10% de l'amplària de la vorera.
 - una longitud de vol de 0,10 m.
- El vol màxim dels ràfecs de la coberta serà de 0,60 m per carrers de fins a 20 metres, i de 1,00 m per carrers d'amplada superior.

Article 73 - Nombre de plantes

1. El nombre de plantes màxim s'especifica en la normativa urbanística o en els plànols d'ordenació del sòl urbà. S'indica el número de plantes (com per exemple B+2 equivalent a planta baixa i dues plantes pis) que s'acompanya d'un grafisme en forma de triangle, de manera que la punxa indica el front de referència des del qual es mesura el número de plantes, ja sigui a carrer o respecte l'espai lliure privat.

Article 74 - Alçada reguladora màxima d'un edifici (ARM)

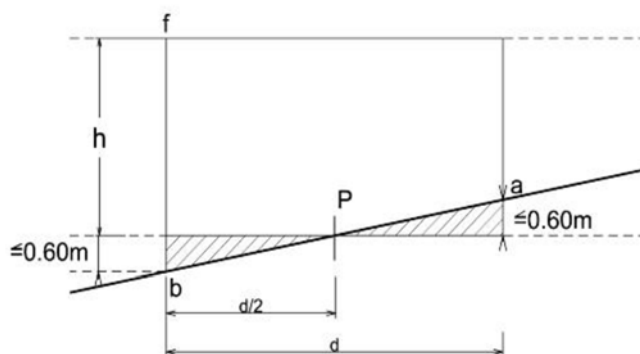
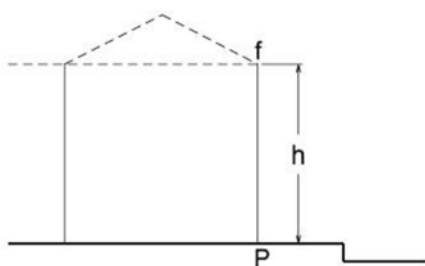
1. Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana i en el cas de coberta inclinada seria el punt del pla de façana que coincideix amb el pla inclinat de recolzament de la teula.

L'alçada de la façana posterior ve determinada per la línia d'arrencada del ràfec de la coberta posterior, que com a màxim ha d'estar al mateix nivell que el ràfec a carrer.

2. L'alçada reguladora, de forma general, s'amida en el centre de la façana principal, i en funció del nombre de vials o carrers als que doni l'edificació:

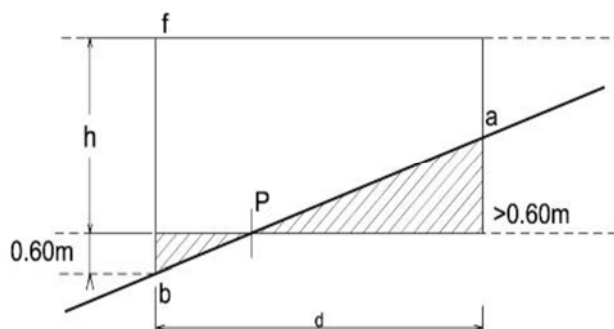
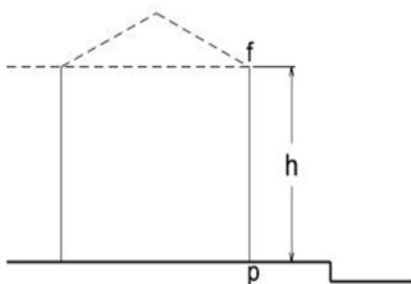
a) Edificis amb façana a un sol vial:

- a.1) Si la rasant del carrer, considerat el front de parcel·la, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa, és menor a 1,20 metres, l'alçada reguladora s'amidarà des del centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.



a-b: desnivell inferior a 1,20 metres
a: extrem superior de la rasant de la façana
b: extrem inferior de la rasant de la façana
d: longitud de la façana
p: punt d'aplicació de l'ARM
h: alçada reguladora màxima
f: punt d'arrencada de la coberta

a.2) Si la diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa, és superior a 1,20 metres i inferior a 1,80 metres, l'alçada reguladora de l'edifici s'amidarà a partir del nivell situat a 0,60 metres per sobre de la cota més baixa de la línia de façana.



a-b: desnivell entre 1,20 i 1,80 metres
a: extrem superior de la rasant de la façana
b: extrem inferior de la rasant de la façana
d: longitud de la façana
p: punt d'aplicació de l'ARM
h: alçada reguladora màxima
f: punt d'arrencada de la coberta

a.3) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana la rasant de la voravia se situï a més d'1,80 metres per sobre del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram correspongués a una façana independent. Cada tram tindrà, almenys, la longitud indicada per a la façana mínima. En tot cas, les mides màximes quedaran regulades a les condicions particulars d'edificació de cada zona.

b) Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà:

Si l'alçada de l'edificació fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions de l'apartat anterior, operant en el conjunt de les façanes desenvolupades, com si fossin una sola façana.

Si les alçades reguladores fossin diferents a cada cara del vial es regularà la seva alçada com si es tractés d'edificis independents.

c) Edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà:

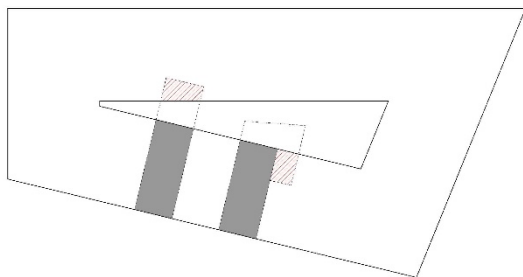
Regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. En cas que no es grafii en els plànols d'ordenació, el canvi d'alçada reguladora màxima es farà en el punt mig de la parcel·la i, almenys, a quatre metres de la façana de menor cota.

3. Quan la façana de l'edificació estigui reculada respecte l'alineació del vial, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima es prendrà com si la façana estigués alineada a vial, traslladant les cotes al pla de façana reculada.

Article 75 - Profunditat edificable

1. Les porcions de parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part de "l'espai lliure d'edificació o espai no edificat".

No seran edificables per sobre de la planta baixa encara que els correspongués més edificabilitat per una altra alineació de vialitat si no tenen façana a aquest carrer. Tindran la mateixa restricció les porcions de solar que, tot i estar contingudes dins del gàlib que en resulta de les profunditats edificables, es trobin en les situacions següents:



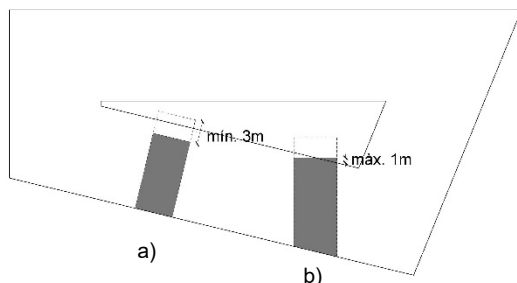
Els espais ratllats són únicament edificables en planta baixa.

2. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 8 m.

3. En relació amb la superposició dels límits de les parcel·les amb els espais edificables definits per les profunditats edificables, es troben les casuístiques següents que cal regular en aquestes Normes urbanístiques amb caràcter jeràrquic superior, respecte de l'ordenació detallada dels plànols:

a) La distància entre el fons de parcel·la i l'alineació posterior de l'edificació, ha de ser com a mínim de 3 m, malgrat que la profunditat edificable màxima es situï a una distància inferior a aquests 3 m respecte del fons.

b) En cas que les mitgeres no siguin ortogonals a l'alineació interior del pati d'illa, aquesta es podrà redreçar orthogonal sense cap escreix de sostre edificable, i sempre que no es produeixi una diferència superior a 1 m sobre la mitgera veïna, entre la nova façana posterior redreçada i la que defineix el planejament.



Article 76 - Espai lliure d'edificació o espai no edificat

1. Sempre que sigui possibles es mantindrà part de l'espai lliure d'edificació amb tractament enjardinat o de paviment tou natural i es fomentarà la nova plantació d'espècies vegetals, que hauran de ser preferentment espècies autòctones de la zona.

2. S'hi admet la construcció de piscines, dipòsits, cisternes i similars. S'hauran de disposar encastats al terreny, podent sobresortir un màxim de 0,50 m respecte del nivell definitiu del terreny. Les separacions mínimes a partions a la que s'ha de situar la piscina, sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona, seran les següents:

- a vial: 2,00 m.
- resta de partions: 1,00 m.

Les piscines s'admeten únicament en parcel·les amb superfície igual o superior a 1.000 m².

3. Les construccions admeses a l'espai lliure d'edificació segons cada zona hauran de complir:

a) Quan l'edificació admesa en el pati d'illa està adossada a la del cos principal:

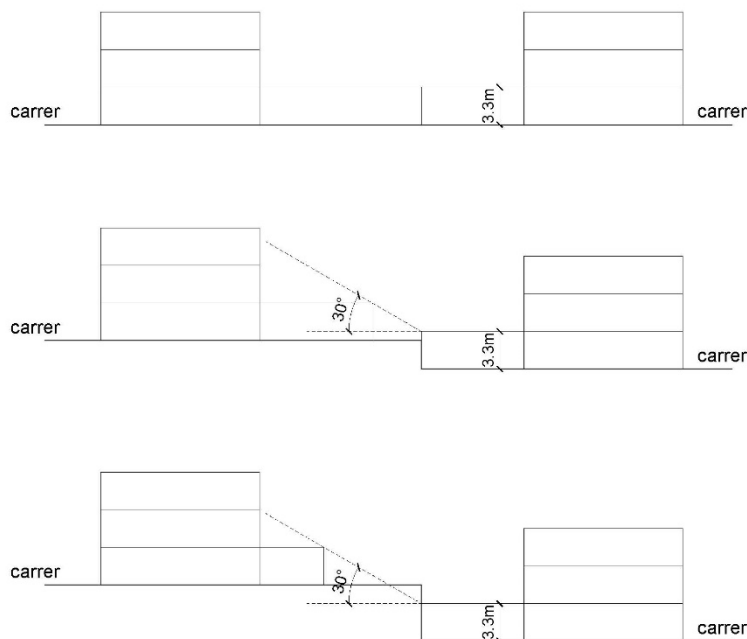
- L'alçada màxima de la cara superior del forjat de coberta no serà superior a 3,30 metres.
- En cas que la zona admeti l'ús residencial en planta baixa, també s'admetrà aquest ús en la part d'ampliació situada en el pati, sense constituir un habitatge independent i amb la condició de mantenir les condicions d'habitabilitat.

b) Les edificacions auxiliars adossades o separades de les parets veïnes, no tindran un alçada superior a 3,30 metres, tant en relació amb la cota del pati on s'ubica com en relació amb el pati veí en cas de situar-se al límit lateral o fons de la parcel·la.

En cas que el pati del veí estigui situat a una cota inferior, l'edificació a situar en planta baixa s'haurà de projectar de manera que no ultrapassi l'envolvent teòrica formada pel pla vertical situat en el límit de la parcel·la fins a 3,30 metres d'alçada respecte a la cota del veí, i a partir d'aquesta alçada un pla inclinat a 30°.

En cap del casos la coberta no serà transitable.

c) La disposició de les edificacions en l'interior dels patis d'illa s'ajustarà als esquemes següents:



SECCIÓ 3 - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Article 77 - Paràmetres que regulen l'edificació aïllada

1. L'edificació es situa en relació amb la parcel·la. Correspon a edificacions aïllades amb condicions de situació respecte dels límits de parcel·la, amb ordenacions volumètriques definides o flexibles segons cada planejament.
2. L'edificació aïllada es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció.
3. Son paràmetres bàsics de les edificacions aïllades: l'edificabilitat màxima, l'ocupació màxima, l'alçada màxima, el nombre màxim de plantes i els usos dominants i incompatibles.

Article 78 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny

Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota de terreny, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

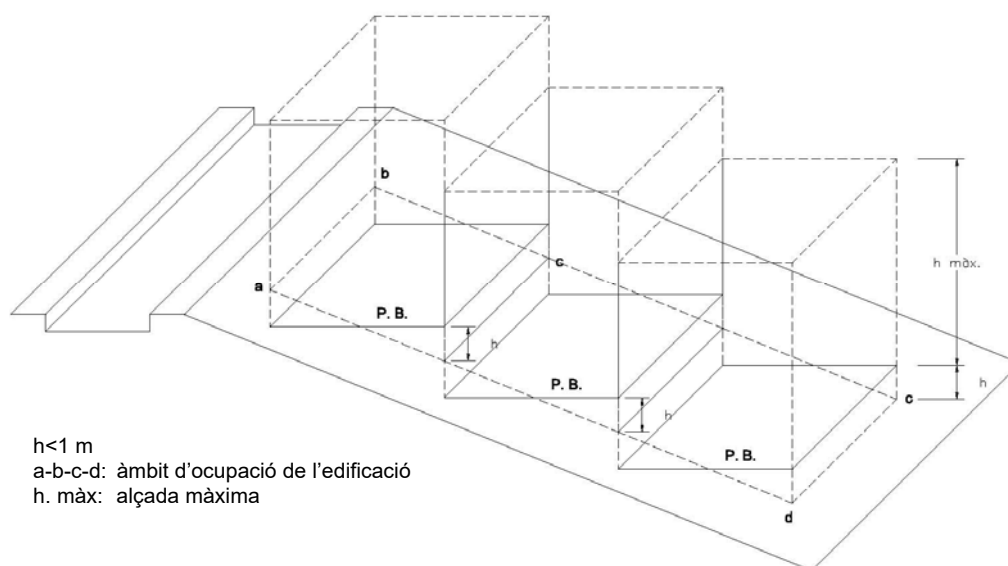
En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes podran establir-se amb una variació absoluta per sobre d'1 metre en relació a la cota natural del terreny, ja que la planta soterrani passaria a tenir la consideració de planta baixa.

Article 79 - Alçada màxima de l'edificació referida a la cota de terreny

És l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només poden sobresortir xemeneies i elements tècnics. Per sobre d'aquesta alçada no s'admeten cossos edificats com caixes d'ascensor, sotacobertes...

L'alçada màxima es compta des de la plataforma on es situa la planta baixa, fins al carener de la coberta inclinada o fins a la part superior del terrat pla de la coberta plana.

En els casos que, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades.



Article 80 - Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis.

Els ràfecs podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 30 cm. No s'admeten porxos ni pèrgoles en aquesta franja.

2. En el cas de plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellaments de terreny o excavacions, han de respectar, en el supòsit d'habitatges unihabitatges, les distàncies mínimes establertes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en aquestes plantes i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure.

Article 81 - Ocupació màxima

L'ocupació màxima de la parcel·la ve fixada per a cada zona.

En els terrenys amb pendent el percentatge d'ocupació disminuirà en funció del quadre següent:

pendent del terreny	disminució del percentatge d'ocupació màxima
fins al 29,99%	no varia el percentatge
del 30% al 49'99%	disminució en 1/3
del 50% al 99'99%	disminució en 1/2
més del 100%	No es permet l'edificació

Article 82 - Espai lliure d'edificació o espai no edificat

1. Com a mínim el 50% de la superfície de l'espai lliure rebrà un tractament enjardinat o de paviment tou natural tipus sauló o similar. Es podrà pavimentar amb paviment no drenants un màxim de 50 m².

Es fomentarà la nova plantació d'espècies vegetals, que hauran de ser preferentment espècies autòctones de la zona.

S'haurà de respectar el màxim possible l'arbrat existent a la parcel·la.

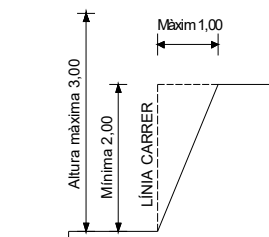
2. S'hi admet la construcció de piscines, dipòsits, cisternes i similars. S'hauran de disposar encastats al terreny, podent sobresortir un màxim de 0,50 m respecte del nivell definitiu del terreny i hauran de guardar les separacions mínimes establertes per a les diferents subzones.

Les piscines s'admeten únicament en parcel·les amb superfície igual o superior a 1.000 m².

Article 83 - Construccions auxiliars

1. S'entendrà per construccions auxiliars les edificacions al servei de l'edifici principal destinades a porteria, garatge particular, dipòsit d'estris de jardineria, maquinària de la piscina, vestuaris, quadres, safareigs, hivernacles, casetes de control, ... El sostre d'aquestes edificacions, si no es determina el contrari en la zona, computa en el càlcul del sostre màxim.

2. S'autoritza la construcció de garatges enterrats i adossats a la línia oficial de carrer, sempre que ho siguin en substitució del massís natural de terres. S'hauran de respectar les separacions mínimes als termenals veïns establertes per a cada zona. Se seguirà el que hi ha dibuixat a l'esquema annex següent:



Article 84 - Adaptació topogràfica del terreny

1. S'admetrà l'anivellament del sòl de la parcel·la en terrasses amb les condicions següents:

a) Les plataformes d'anivellament, en el punt dels llindars no podran situar-se a més d'1,20 m per sobre o a més de 2,00 m per sota de la cota natural del llindar.

b) Els murs de contenció de plataformes d'anivellament, que a més tinguin la consideració de tancament de parcel·la a vial, a espai públic o a espai comunitari, no podran ultrapassar l'alçada d'1,20 m per damunt de cada punt de la rasant de la vorera a la qual donin front. Per sobre del coronament d'aquest mur només es podrà instal·lar una barana que no sigui opaca, amb una alçada no superior a 1,10 m.

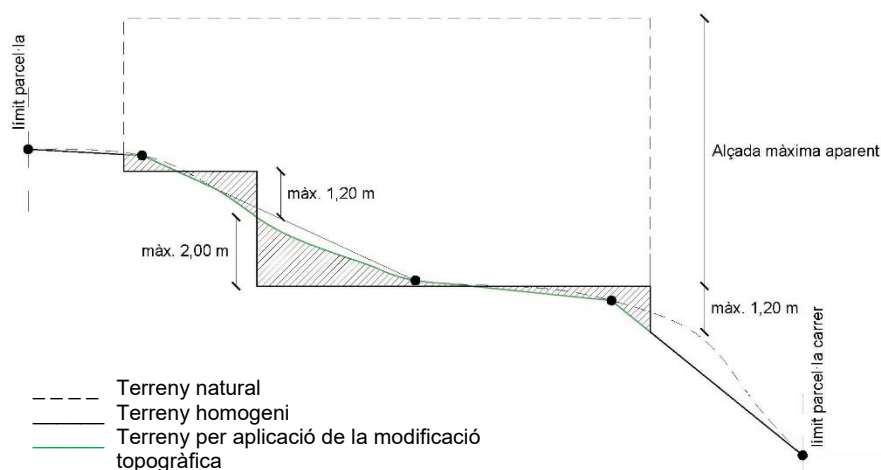
Per sobre del mur amb front al vial, també es podrà modificar el terreny amb un talús segons el perfil transversal amb un màxim de proporció 2:3 (alçària:base).

c) En el cas que per raons del perfil natural del terreny en el límit de parcel·la a via pública pugui construir-se el garatge en forma de soterrani per substitució de terres, l'alçada màxima del mur de contenció d'aquest i de tot el front de la parcel·la no ultrapassarà els 3,00 m per damunt de cada punt de la rasant de la vorera a la qual donin front. Per sobre del coronament d'aquest mur només es podrà instal·lar una barana que no sigui opaca, amb una alçada no superior a 1,10 m.

d) Les plataformes d'anivellament en l'interior de parcel·la –excepte els soterranis- s'hauran de disposar de manera que no ultrapassin uns talussos ideals de pendent 2:3 (alçària: base), traçats des de les cotes per sobre o per sota dels possibles en els llindars.

Els murs d'anivellament de terres en els llindars no arribaran, en cap punt, a mesurar 1,20 m per sobre de la cota natural del llindar ni a 2,00 m per sota. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, en la part vista, una alçada de 3,20 m.

Aquestes mateixes condicions es respectaran en l'interior de la parcel·la respecte de les rasants dels pendents naturals o homogenis del terreny.



2. Si per culpa del moviment de terres en una parcel·la es vessen aigües sobre una parcel·la o diverses d'adjacents, el propietari queda obligat a construir una xarxa de drenatge interior a la seva parcel·la, a fi de recollir les aigües de reg o pluja.

SECCIÓ 4 - REGULACIÓ DE LA VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Article 85 - Paràmetres que regulen la volumetria específica

1. L'edificació es situa en relació amb l'illa o part d'aquesta, com una variant de l'anterior amb gran parcel·la i amb un tipus d'edificació singular condicionada, en algun cas, per usos específics. En aquest cas els paràmetres de l'ordenació volumètrica venen regulats en detall per un planejament derivat, o directament pels paràmetres bàsics d'ordenació en relació amb la gran parcel·la amb ordenació volumètrica flexible.
2. L'edificació en volumetria específica es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció.
3. Son paràmetres bàsics de les edificacions en volumetria específica: l'edificabilitat màxima, l'ocupació màxima, l'alçada màxima, el nombre màxim de plantes i els usos dominants i incompatibles.

Article 86 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny

Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota de terreny, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

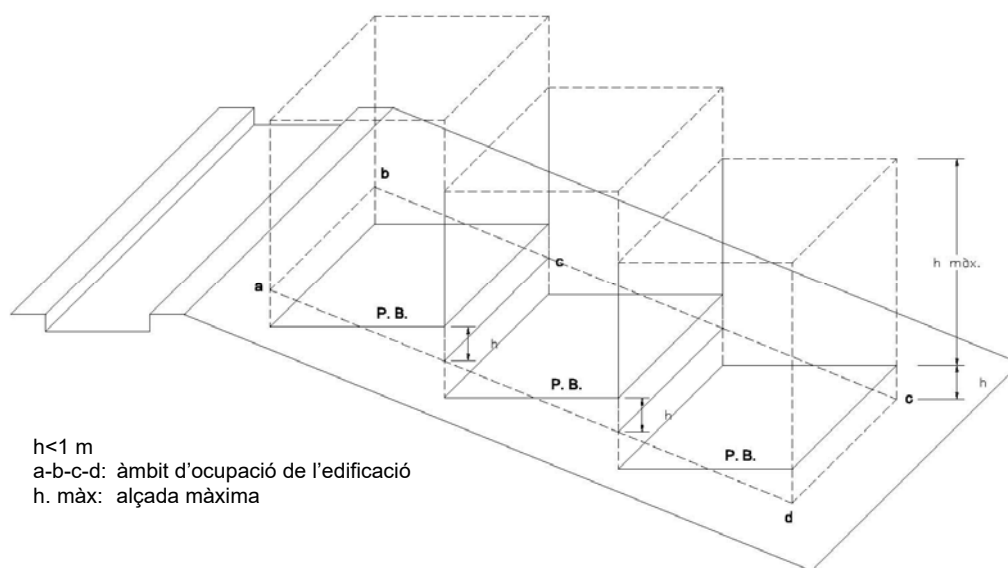
En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes podran establir-se amb una variació absoluta per sobre d'1 metre en relació a la cota natural del terreny, ja que la planta soterrani passaria a tenir la consideració de planta baixa.

Article 87 - Alçada màxima de l'edificació referida a la cota de terreny

És l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només poden sobresortir xemeneies i elements tècnics. Per sobre d'aquesta alçada no s'admeten cossos edificats com caixes d'ascensor, sotacobertes...

L'alçada màxima es compta des de la plataforma on es situa la planta baixa, fins al carener de la coberta inclinada o fins a la part superior del terrat pla de la coberta plana.

En els casos que, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades.



Article 88 - Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis.

Els ràfecs podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 30 cm. No s'admeten porxos ni pèrgoles en aquesta franja.

2. En el cas de plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellaments de terreny o excavacions, han de respectar, en el supòsit d'habitatges unihabitatges, les distàncies mínimes establertes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en aquestes plantes i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure.

Article 89 - Ocupació màxima

L'ocupació màxima de la parcel·la ve fixada per a cada zona.

Article 90 - Espai lliure d'edificació o espai no edificat

1. Com a mínim el 50% de la superfície de l'espai lliure rebrà un tractament enjardinat o de paviment tou natural tipus sauló o similar. Es podrà pavimentar amb paviment no drenants un màxim de 50 m².

Es fomentarà la nova plantació d'espècies vegetals, que hauran de ser preferentment espècies autòctones de la zona.

S'haurà de respectar el màxim possible l'arbrat existent a la parcel·la.

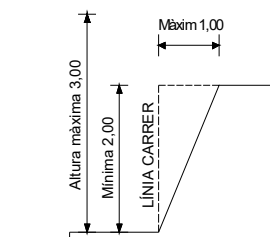
2. S'hi admet la construcció de piscines, dipòsits, cisternes i similars. S'hauran de disposar encastats al terreny, podent sobresortir un màxim de 0,50 m respecte del nivell definitiu del terreny i hauran de guardar les separacions mínimes establertes per a les diferents subzones.

Les piscines s'admeten únicament en parcel·les amb superfície igual o superior a 1.000 m².

Article 91 - Construccions auxiliars

1. S'entendrà per construccions auxiliars les edificacions al servei de l'edifici principal destinades a porteria, garatge particular, dipòsit d'estris de jardineria, maquinària de la piscina, vestuaris, quadres, safareigs, hivernacles, casetes de control, ... El sostre d'aquestes edificacions, si no es determina el contrari en la zona, computa en el càlcul del sostre màxim.

2. S'autoritza la construcció de garatges enterrats i adossats a la línia oficial de carrer, sempre que ho siguin en substitució del massís natural de terres. S'hauran de respectar les separacions mínimes als termenals veïns establertes per a cada zona. Se seguirà el que hi ha dibuixat a l'esquema annex següent:



Article 92 - Adaptació topogràfica del terreny

1. S'admetrà l'anivellament del sòl de la parcel·la en terrasses amb les condicions següents:

a) Les plataformes d'anivellament, en el punt dels llindars no podran situar-se a més d'1,20 m per sobre o a més de 2,00 m per sota de la cota natural del llindar.

b) Els murs de contenció de plataformes d'anivellament, que a més tinguin la consideració de tancament de parcel·la a vial, a espai públic o a espai comunitari, no podran ultrapassar l'alçada d'1,20 m per damunt de cada punt de la rasant de la vorera a la qual donin front. Per sobre del coronament d'aquest mur només es podrà instal·lar una barana que no sigui opaca, amb una alçada no superior a 1,10 m.

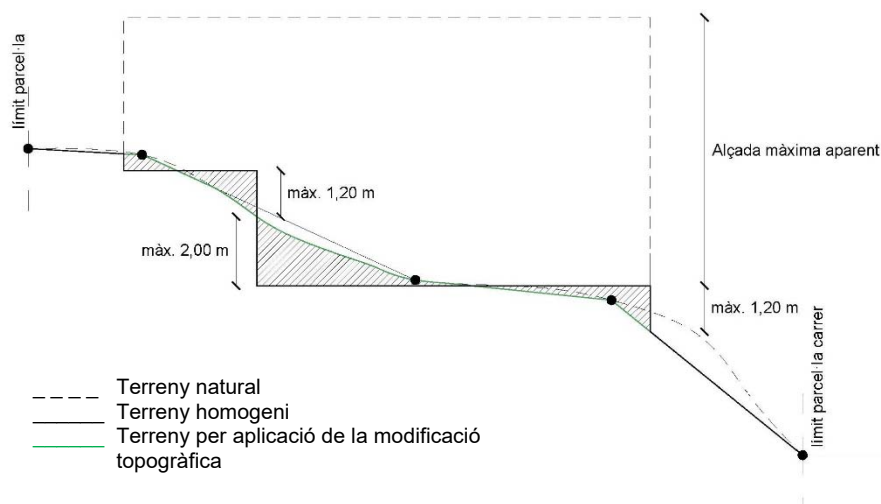
Per sobre del mur amb front al vial, també es podrà modificar el terreny amb un talús segons el perfil transversal amb un màxim de proporció 2:3 (alçària:base).

c) En el cas que per raons del perfil natural del terreny en el límit de parcel·la a via pública pugui construir-se el garatge en forma de soterrani per substitució de terres, l'alçada màxima del mur de contenció d'aquest i de tot el front de la parcel·la no ultrapassarà els 3,00 m per damunt de cada punt de la rasant de la vorera a la qual donin front. Per sobre del coronament d'aquest mur només es podrà instal·lar una barana que no sigui opaca, amb una alçada no superior a 1,10 m.

d) Les plataformes d'anivellament en l'interior de parcel·la —excepte els soterranis— s'hauran de disposar de manera que no ultrapassin uns talussos ideals de pendent 2:3 (alçària: base), traçats des de les cotes per sobre o per sota dels possibles en els llinars.

Els murs d'anivellament de terres en els llinars no arribaran, en cap punt, a mesurar 1,20 m per sobre de la cota natural del llinar ni a 2,00 m per sota. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, en la part vista, una alçada de 3,20 m.

Aquestes mateixes condicions es respectaran en l'interior de la parcel·la respecte de les rasants dels pendents naturals o homogenis del terreny.



2. Si per culpa del moviment de terres en una parcel·la es vessen aigües sobre una parcel·la o diverses d'adjacents, el propietari queda obligat a construir una xarxa de drenatge interior a la seva parcel·la, a fi de recollir les aigües de reg o pluja.

CAPÍTOL 3 – PARÀMETRES REFERITS A SECTORS I POLIGONS

Article 93 - Superfície del sector i del polígon

1. És la superfície de sòl de cada sector de planejament derivat o polígon d'actuació urbanística que el POUM delimita en els plànols d'ordenació.

2. La superfície del sector o del polígon s'especifica en les fitxes annexes a aquestes normes. La superfície podrà ser ajustada en la formulació del planejament derivat pel cas dels sectors i en el tràmit del projecte de reparcel·lació pels polígons d'actuació, d'acord amb l'establerta l'article 23 d'aquestes Normes.

Article 94 - Superfície computable del sector i del polígon

1. La superfície computable d'un sector de planejament és la que s'ha de considerar a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta i de les intensitats dels usos.
2. S'han d'excloure de la superfície computable del sector, si s'escau, el domini públic hidràulic. Els sistemes urbanístics executats que no es transformen ni s'integren a la funcionalitat del projecte urbanístic del sector, tampoc formen part de la superfície computable del sector.
3. La superfície computable precisa del sector de planejament, s'establirà i es justificarà en el projecte del planejament derivat corresponent, i la del polígon en el projecte de reparcel·lació.

Article 95 - Índex d'edificabilitat bruta del sector

1. És el quocient resultant entre el sostre edificable màxim d'un sector i la seva superfície computable. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2st/m^2s).
2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i ve fixat a la fitxa normativa annexa a aquestes Normes.

Article 96 - Sostre edificable màxim del sector i del polígon

1. És la superfície màxima de sostre edificable en un sector de planejament o polígon d'actuació urbanística. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m^2).
2. En els sectors pendents de planejament derivat és el producte entre l'índex d'edificabilitat bruta i la superfície computable del sector.
3. En els polígons d'actuació urbanística ve fixat a la fitxa normativa annexa a aquestes Normes.

Article 97 - Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons

1. És la relació en tant per cent entre les superfícies de sòl destinades als diferents sistemes públics i la superfície del sector.
2. En l'ordenació del planejament derivat el percentatge de sòl públic fixat en la fitxa normativa annexa a aquestes Normes és un paràmetre bàsic i tindrà el caràcter de mínim en el cas de les reserves per equipaments i espais lliures.
3. En el cas dels Polígons d'actuació urbanística les superfícies de les reserves per a sistemes públics venen fixades en les fitxes normatives annexes a aquestes Normes.

Article 98 - Densitat màxima d'habitatges bruta

1. És el nombre màxim d'habitatges en relació amb la unitat de superfície d'un sector o polígon. S'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/ha).
2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i s'aplica per deduir-ne el nombre màxim d'habitatges del sector.
3. En els Polígons d'actuació urbanística el nombre màxim d'habitatges ve fixat en la fitxa normativa annexa a aquestes Normes.

TÍTOL 3 - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS.

Article 99 - Funció i contingut social del dret de propietat

La funció social de la propietat establerta a l'article 33.2 de la Constitució Espanyola delimita el contingut de les facultats urbanístiques d'adquisició i en condiciona l'exercici.

Article 100 - Exercici del dret de propietat

1. En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions, les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerciran sota el principi de la seva funció social i dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació urbanística vigent, per aquest Pla, el planejament urbanístic derivat, així com les ordenances de desenvolupament, d'acord amb el que estableixi la legislació urbanística.

2. És requisit d'inexcusable observança per a la validesa i l'eficàcia de l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat, el compliment dels deures imposats per aquest Pla d'ordenació municipal, 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 en l'apartat 1 d'aquest article.

3. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut de la legislació urbanística, ni d'aquest POUM, planejament urbanístic derivat i ordenances que el desenvolupin.

4. L'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions prevista en aquest Pla no confereix dret als propietaris a exigir indemnització, ja que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, llevat dels supòsits expressament establerts per la legislació estatal aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions i per la legislació urbanística (TRLUC).

5. 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 les restes arqueològiques d'interès declarat, si fos el cas.

Article 101 - Usos del subsòl

El subsòl dels terrenys de domini públic i dels sistemes generals destinats a ús públic seran de titularitat pública des del moment en què el sòl passi a ser-ho. Podrà ser ocupable en soterrani si així es determina en els articles de condicions d'ús, d'ordenació i edificació establerts per a cada sistema. No obstant això, el planejament urbanístic pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema.

En sòl urbà, en els àmbits inclosos en polígons d'actuació urbanística o en sectors subjectes a un pla de millora urbana, el planejament urbanístic pot establir que el subsòl del sòl que destini a sistemes de titularitat pública sigui susceptible d'aprofitament de titularitat privada destinat als usos previstos a l'article 34.2 del RLUC, o legislació que el substitueixi, i el planejament pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, així com per facilitar l'accessibilitat dels vianants als sistemes viari i d'espais lliures en les trames urbanes consolidades, tot això conforme es determina a l'article 34.3 de l'esmentat precepte reglamentari.

El subsòl de les zones amb destí i ús privat serà susceptible d'aprofitament privat amb les limitacions establertes en cada zona d'aquestes normes. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no

sobrepassarà el de dos nivells o l'equivalent a 6,00 metres, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un Pla especial urbanístic o Pla de millora urbana on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en l'ús públic del subsòl.

El subsòl queda sotmès al règim establert al TRLUC i a l'article 32 del RLUC, o legislació que els substitueixi, i el seu aprofitament urbanístic resta subordinat a les servituds administratives necessàries i exigències de la implantació d'instal·lacions i infraestructures vinculades a la prestació de serveis públics o d'interès públic, així com a les limitacions que es derivin de la legislació sectorial respecte a la preservació front als riscos i a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat, dels aqüífers classificats i del patrimoni geològic protegit d'acord amb la legislació sectorial aplicable.

Els límits a l'aprofitament urbanístic establerts en aquest precepte delimiten el contingut urbanístic de la propietat del subsòl i no confereixen a les persones propietàries el dret a exigir indemnització en el cas que comportin una reducció de l'aprofitament urbanístic del subsòl previst en el planejament urbanístic.

En sòl urbà, quan de les exigències derivades de la prestació de serveis públics o d'interès públic en el subsòl se'n derivi una incompatibilitat total o parcial amb l'ús del sòl o del vol de l'immoble privat servent d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït, s'ha de procedir a l'expropiació de l'aprofitament afectat conforme es determina a l'article 32.4 del RLUC o legislació que el substitueixi.

Article 102 - Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl i, per tant, les facultats urbanístiques que confereix la seva propietat, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent, es defineix a través de la classificació del sòl, de la qualificació del sòl i de la inclusió en un sector de planejament urbanístic derivat o en un polígon d'actuació urbanística.

Article 103 - Classificació del sòl

1. El POUM classifica el sòl del terme municipal de Sant Pol de Mar en:

- Sòl urbà
- Sòl urbanitzable
- Sòl no urbanitzable

2. Dins del sòl urbà, d'acord amb la legislació urbanística, el Pla estableix una diferenciació entre el sòl urbà consolidat (SUC) i el sòl urbà no consolidat (SNC).

3. Altrament dins del sòl urbanitzable el Pla classifica la superfície urbanitzable com a Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD).

4. La delimitació d'aquestes classes i categories de sòl es grafia en els plànols d'ordenació relatius al Règim del Sòl.

5. La regulació de cadascuna d'aquestes classes de sòl abans esmentades i de les seves respectives categories, es determina en els capítols d'aquest títol que segueixen.

Article 104 - Qualificació del sòl

1. El POUM qualifica el sòl en zones i sistemes. La flexibilitat o no dels sistemes està definida en els articles corresponents a cada sector, en relació amb la determinació o no d'un sistema general o local.

2. La delimitació concreta de les zones i sistemes, i la localització indicativa de les zones preferents a detallar i els sistemes inclosos en sectors de planejament s'especifiquen en les diferents sèries de plànols d'ordenació inclosos en el Pla.

3. La regulació detallada de cadascuna de les zones i dels sistemes s'estableix en els capítols següents d'aquest títol.

CAPÍTOL 2 - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Article 105 - Definició dels sistemes

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.
2. El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Article 106 - Tipus de sistemes

1. Són sistemes generals els terrenys que aquest Pla, d'acord amb el que estableix l'article 34.1 del TRLUC, reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general i orgànica del territori i determinen el desenvolupament urbà.
2. Són sistemes locals els terrenys que aquest Pla, d'acord amb el que estableix l'article 34.2 del TRLUC, o legislació que el substitueixi, reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o el conjunt de sòl urbà del municipi, d'acord amb el que estableix, en aquest darrer cas, el POUM.
3. El POUM pot preveure com a sistemes reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics, d'acord amb el què disposa l'article 34.3 del TRLUC.
4. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa el TRLUC. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si el POUM no en determina l'ús i la titularitat, caldrà, mitjançant la tramitació prèvia d'un pla especial, concretar l'ús i justificar la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un pla especial per tal de canviar l'ús o la titularitat assignats pel POUM a un equipament concret.

Article 107 - Desenvolupament del Pla respecte dels sistemes generals

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes s'efectuarà d'acord amb el que disposa el present capítol i els que regulen específicament cadascun dels sistemes. En qualsevol cas s'hauran de complir els articles 33 a 35 del RLUC o legislació que el substitueixi.

Article 108 - Gestió i execució dels sistemes

1. Per a la gestió i execució dels sistemes, així com per a la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn d'acord amb el que es determina al present article i altres concordants d'aquestes normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POUM seran adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest Pla, o per expropiació forçosa.
3. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireixen mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici de l'opció de l'obtenció dels terrenys per ocupació directa. Si cal avançar l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa no és suficient, es pot també efectuar una actuació

aïllada expropiatòria, en el qual cas l'administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.

4. L'adquisició dels terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.

5. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o polígon d'actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora, previ l'acord i requisits pertinents.

6. Les reserves de sòl per a sistemes locals, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, computen als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic.

7. Les reserves de sòl per a sistemes generals, que el POUM inclogui en polígons d'actuació o bé en sectors de planejament urbanístic derivat, als efectes de la seva gestió, queden classificades com a sòl urbà o urbanitzable, segons escaigui, són part integrant del sector i se subjecten a les següents determinacions:

a) Se'ls atorga l'aprofitament de l'àmbit d'actuació.

b) Computen als efectes de determinar els sistemes locals, al servei de l'àmbit d'actuació.

8. En els sòls qualificats d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla.

9. Aquest POUM pot, quan sigui necessari per a la implantació d'infraestructures i serveis de connexió o per l'ampliació o el reforçament d'aquestes infraestructures i serveis, que requereixi el desenvolupament de l'àmbit:

- Vincular a sectors de sòl urbanitzable, als efectes de llur obtenció, sòls reservats per a sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl urbà o com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.

- Vincular a sectors subjectes a un pla de millora urbana, o a polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, als efectes de llur obtenció, sòls reservats per a sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.

En els casos previstos en aquest apartat els terrenys vinculats no formen part del sector ni del Polígon d'actuació urbanística ni als efectes de l'aplicació dels índexs d'edificabilitat i altres paràmetres urbanístics, ni als efectes de compliment dels estàndards de cessions per a sistemes, ni als efectes de càlcul de les superfícies necessàries per exercir la iniciativa en matèria d'execució del planejament, i la seva obtenció per mitjà de la reparcel·lació es produeix en els termes que estableix el RLUC.

10. Són aplicables els supòsits de compatibilitat entre sistemes i altres qualificacions que preveu aquest POUM, conforme es determina a l'article 34 del RLUC o legislació que el substitueixi.

Article 109 - Limitacions dels sòls pròxims als sistemes

1. Aquest Pla delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.

2. Entre els diferents espais de protecció de sistemes, aquest Pla contempla els següents:

a) Protecció del sistema viari: s'estarà al que disposa aquest Pla i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies, autonòmiques o municipals, és a dir, el Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat per Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, i els preceptes no derogats del reglament general de carreteres aprovat per Decret 293/2003, pel que fa al règim de protecció referent a les zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.

b) Protecció del sistema ferroviari: s'estarà al que disposa aquest Pla i la legislació sectorial vigent, és a dir, la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari i el real Decret 2387/2004, de 30 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector Ferroviari.

c) Protecció del sistema hidrològic: (fonts i cursos d'aigua): s'estarà al que disposa aquest Pla i el Reial Decret Legislatiu 1/2001, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües, i el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprovat per Reial decret 849/1986, d'11 d'abril i modificat per Real Decreto 670/2013 de 6 de setembre, i legislació concordant en la matèria, a més d'aquelles disposicions que l'administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.

d) Protecció marítima: s'estarà al que disposa aquest Pla i la legislació sectorial vigent, és a dir, La Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes i a les modificacions introduïdes a la Llei 2/2013, de 29 de maig, de protecció i us sostenible del litoral i el Reial Decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de costes.

e) Protecció dels equipaments: s'estarà al que estableix aquest Pla en cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent.

f) Protecció de les infraestructures tècniques: s'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta al que s'estableix en el reglament sobre xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuin el territori no urbanitzat (canalització de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2 m a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.

3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a què es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda si escau, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.

4. Els espais de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials, sempre que no es contradigui amb les condicions de l'espai que es protegeix.

5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions i instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al qual es refereix la protecció.

SECCIÓ 2 - SISTEMES DE COMUNICACIÓ

Article 110 - Disposicions generals

1. El POUM estableix les determinacions dels sistemes de comunicació, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Aquests sistemes de comunicació comprenen totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, per transport terrestre, marítim o aeri, i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles. En aquest POUM estan constituïts bàsicament pel sistema viari (SX), el sistema ferroviari (SF) i el sistema portuari (SP).

2. S'admet l'ús del subsòl per a la instal·lació de serveis públics, gestionats de manera directa o indirecta. En qualsevol cas, la utilització d'aquest espai ha de quedar protegida amb una estructura preparada per a suportar el trànsit i una sobrecàrrega d'ús públic.

Article 111 - Sistema viari (SX)

1. Comprèn les infraestructures de transport terrestre com carreteres, camins, carrers i els aparcaments. L'ús global d'aquest sistema és fonamentalment el de transport i comunicació terrestre. S'identifiquen als plànols d'ordenació amb la clau SX.

2. Aquest POUM conté la totalitat de la xarxa viària bàsica i el seu règim serà el que li pertorqui d'acord amb la legislació vigent, segons es tracti de vies estatals, provincials, comarcals o municipals. El conjunt del sistema viari es representa en els plànols d'ordenació.

3. Es distingeixen els subsistemes següents per a la seva regulació específica:

a) Xarxa territorial bàsica (clau SX1). Aquest subsistema correspon a la xarxa de caràcter supramunicipal dels catàlegs oficials de carreteres que, juntament amb la bàsica, conformen

l'estructura general del territori. En aquestes vies de comunicació la circulació rodada de vehicles de motor no té altres limitacions que les aplicables per la legislació pròpia de la matèria. Les vies incloses en aquesta categoria són:

- L'autopista C-32
- La carretera N-II
- La carretera BV-5128
- La carretera B-603

Aquest sòl serà de titularitat pública.

- b) Xarxa territorial projectada (clau SX1p). Correspon a la proposta de xarxa territorial, inclosa en el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), per al futur desdoblament de la carretera N-II. En l'àmbit d'aquesta clau no s'admetrà cap construcció ni moviment de terres.

Aquest sòl mantindrà la titularitat pública o privada vigent mentre no es desenvolupi la infraestructura projectada i podran desenvolupar-s'hi usos agrícoles i forestals.

Aquesta qualificació es sobreposa a la zonificació del sòl.

- c) Xarxa bàsica local (clau SX2). Inclou la xarxa viària urbana i interurbana estructurant i els camins principals. Les vies incloses en aquesta categoria són:

- El camí de El Farell, des de la N-II a Bellavista
- El carrer Amadeu Vives
- El Passeig de la Riera
- El carrer Manuel Carrasco i Formiguera
- L'Avinguda dels Garrofers i el carrer de la Sènia
- La Plaça d'Anselm Clavé i el carrer Herois de la Fragata Numància

Aquest sòl serà de titularitat pública.

- d) Xarxa complementària (clau SX3). Correspon a les vies urbanes d'ús intern així com els camins agrícoles i els senders que el POUM reconeix, segons els plànols d'ordenació.

Aquest sòl serà de titularitat pública.

- e) Vialitat de trànsit restringit (clau SXr). Correspon a aquelles vies i carrers on és preferent la circulació de vianants i/o bicicletes. La circulació rodada de vehicles de motor es restringeix a veïns, càrrega i descarrega, etc.

Aquest sòl serà de titularitat pública.

- f) Camins rurals (clau SXc). Correspon als camins que conformen els principals itineraris en sòl no urbanitzable.

Aquest sòl podrà ser de titularitat pública o privada, però caldrà garantir el pas públic pels camins rurals de la xarxa bàsica.

- g) Àrees d'aparcament (clau SXa). Aquest subsistema correspon a sòls complementaris de les vies de comunicació on es duu a terme l'aparcament de vehicles.

Aquest sòl serà de titularitat pública.

4. Les determinacions del POUM, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i s'ajustaran mitjançant plans especials en el sòl urbà.

5. Condicions d'ús:

- a) L'ús dominant serà el viari. En el subsistema SXa també es considera dominant l'ús d'aparcament.

- b) Seran usos compatibles l'aparcament o estacionament en els subsistemes Sx2, SX3 i SXr. Aquest ús serà incompatible en els subsistemes SX1 i SX1p.

En els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció s'hi poden establir usos provisionals d'acord amb la llei d'urbanisme.

El conjunt d'autopistes, vies segregades i carreteres que formen la xarxa viària territorial estan sotmeses a les restriccions d'usos establertes en la legislació sectorial.

6. Els plànols d'ordenació grafien la zona de domini públic, zona de servitud, zona d'afectació i la línia límit d'edificació d'acord amb la legislació sectorial vigent.

7. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.

S'estableixen les següents categories de camins rurals:

- Xarxa bàsica: són els camins rurals d'accés i de relació interurbana utilitzats pels vehicles i maquinàries agrícoles que serveixen a molts i diferents assentaments (granges, cases, indústries, etc) o tenen un gran contingut paisatgístic.
- Xarxa secundària: són el fruit de la recuperació d'antics camins que pels seus traçats, situacions, recorreguts o morfologia representen una imatge històrica i cultural. Són camins rurals per a vianants encara que s'hi admet el pas de vehicles rodats en cas de necessitat.

Els plànols d'ordenació indiquen els camins rurals que componen la xarxa bàsica. També es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria. La resta de camins existents que no es troben identificats com a subsistema SXC s'enten que conformen la xarxa secundària.

8. Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 12 m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 8 m en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí.

Les tanques en sòl no urbanitzable venen regulades a l'article 144 d'aquestes normes.

9. Els sòls de protecció de les infraestructures

9. La xarxa viària urbana haurà de preveure reserves d'espai suficients per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus, així com el foment de la recollida selectiva i valorització de residus.

10. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública està sotmesa a les determinacions de la legislació vigent i a la prèvia llicència municipal.

En qualsevol cas queda prohibit situar publicitat dins la xarxa bàsica territorial i dins de tots els camins rurals municipals. Només s'admet situar indicadors en les cruïlles dels camins per tal de facilitar la localització de masies, jaciments arqueològics o altres elements del patrimoni cultural i natural.

11. L'establiment de qualsevol accés nou a la carretera o qualsevol canvi d'ús dels accessos existents haurà de complir amb tot allò que estableix el Reglament General de Carreteres 293/2003, de 18 de novembre de 2003, o legislació que el substitueixi: criteris de visibilitat, distàncies a d'altres accessos, etc.

Sempre que hi hagi la possibilitat de fer-ho per altres camins, carrers o vies, no es permetrà cap nou accés directe a les carreteres des de les noves edificacions que es puguin construir.

12. En general, no s'han de preveure xarxes de serveis sota la calçada de les carreteres. Només es podrà autoritzar l'encreuament subterrani d'aquestes xarxes que s'hauran de preveure perpendiculars a l'eix de la carretera. Els paral·lelismes hauran d'anar preferentment fora de la zona de domini públic de la carretera.

13. Totes les obres d'urbanització que afectin a carreteres de titularitat de la Diputació de Barcelona hauran de demanar el corresponent permís a l'Oficina Tècnica de Gestió d'Infraestructures de la Gerència de Serveis d'Infraestructures Viàries i Mobilitat de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat de la Diputació de Barcelona. Aquestes obres no s'autoritzaran fins que no es compleixi amb tot allò que prescrivin els informes corresponents.

Article 112 - Sistema ferroviari

1. Comprèn els sòls destinats a l'estesa de riells i el seu entorn de protecció i a les instal·lacions d'emmagatzematge i manteniment del ferrocarril, així com a les dependències administratives al seu servei. S'identifiquen als plànols d'ordenació amb la clau SF.
 2. Aquest POUM conté la totalitat de la xarxa ferroviària i el seu règim serà el que li pertorqui d'acord amb la legislació vigent. El conjunt del sistema ferroviari es representa en els plànols d'ordenació.
 3. Per a la projecció, construcció, conservació, finançament, ús o explotació dels ferrocarrils, s'estarà a allò que disposa la legislació sectorial vigent.
- No obstant, totes les obres d'aquest caràcter que es realitzin necessitaran de la preceptiva llicència municipal
4. Els plànols d'ordenació grafien la zona de domini públic, zona de protecció i la línia límit d'edificació d'acord amb la legislació sectorial vigent.
 5. Els instruments urbanístics de desenvolupament de sectors situats en l'àmbit d'influència d'aquest sistema, s'atendran a les limitacions a la propietat que afecten a la Zona de domini públic ferroviari, a la Zona de protecció i a la Línia de límit d'edificació, d'acord amb l'establert per la legislació vigent en la matèria o la que la pugui substituir. En la tramitació dels instruments urbanístics de desenvolupament caldrà sol·licitar a l'administració ferroviària les autoritzacions que siguin precises.
 6. Les sol·licituds de llicències per edificacions en la zona de protecció del ferrocarril hauran d'aportar obligatòriament un estudi de soroll i vibracions.

Article 113 - Sistema portuari

1. Comprèn l'espai destinat a varada d'embarcacions situat entre el marge esquerre de la desembocadura del torrent Arrosser i l'espigó .
- Aquesta clau està reservada per als àmbits de ports d'interès general, els ports i instal·lacions marítimes regulats per la Llei 5/1998 i decrets que la desenvolupen, així com els ports fluvials.
2. El sòl qualificat de sistema portuari serà de titularitat pública.
 3. Aquest sistema es desenvoluparà, si s'escau, per pla especial d'acord amb la legislació sectorial portuària vigent, que poden redactar, amb acord previ, l'administració portuària o la corporació municipal. Se n'ha de fer la tramitació i l'aprovació d'acord amb el que disposa la legislació urbanística.
 4. Les activitats, instal·lacions i construccions permeses dins del sistema portuari atendran a les determinacions de legislació sectorial portuària vigent.

Article 114 - Protecció d'infraestructures segons legislació sectorial

1. En els plànols d'ordenació es grafien les línies límit d'edificació de les infraestructures d'acord amb la legislació sectorial vigent.
2. Aquests sòls poden ser de domini privat amb els usos que estableix el POUM, però ajustant-se sempre a les limitacions que estableix la legislació sectorial vigent.

SECCIÓ 3 - SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES

Article 115 - Sistema d'espais lliures i zones verdes (SV)

1. Formen aquest sistema tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic, situat en sòl urbà o en sòl no urbanitzable.
- S'ordenen com a sistema d'espais lliures i zones verdes aquells que s'especifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau SV. Poden estar en sòl urbà o no urbanitzable i tant la seva ubicació com els seus límits són normatius.

2. Es distingeixen els subsistemes següents per a la seva regulació específica:

- a) Parcs (clau SV1). Comprèn els espais destinats a zona verda amb una superfície i entitat suficient per aquestes funcions.
- b) Jardins urbans (SV2). Comprèn els espais verds de superfície inferior a 500 metres quadrats i/o en una posició de més proximitat amb els teixits residencials, destinats a lleure infantil, descans de persones i protecció de les condicions ambientals de l'entorn urbà.

3. El sòl qualificat de sistema d'espais lliures serà de titularitat pública.

4. L'ús fonamental dels espais lliures i zones verdes és el lleure, descans i l'esbarjo de la població.

5. Edificacions permeses:

Sòls s'admetrà la construcció de pèrgoles, porxades, gloriets, guinguetes, serveis higiènics, i altres elements de mobiliari urbà, destinades sempre a l'ús públic amb la finalitat d'una millor utilització i funcionalitat dels parcs i el seu embelliment.

a) Parcs

Les edificacions i instal·lacions, en aquest subsistema hauran de respectar les masses arbòries existents i no ultrapassar una ocupació màxima del 5% de la seva superfície. L'alçada màxima d'aquestes edificacions no ultrapassarà els 4,50 m.

Es permet la disposició de reserves de sòl per aparcament de vehicles en els àmbits perimetrals o d'accés als parcs, amb una ocupació fins un màxim del 5% de la superfície total del parc, minimitzant l'alteració de la vegetació i la topografia existent i complint les determinacions sectorials en matèria de prevenció de riscos. Aquest àmbits es tractaran amb plantació d'arbrat i tractament de pavimentació adequats al tractament general de l'espai lliure on se situïn.

L'ús de pavimentació en els parcs serà el mínim necessari pel seu correcte funcionament. En les zones pavimentades es prioritzarà l'ús de paviments drenants.

En els parcs de superfície superior a 5.000 m² s'admet la ubicació d'instal·lacions esportives a l'aire lliure amb les edificacions auxiliars complementàries pròpies, amb el compliment dels paràmetres següents:

- Pistes i camps esportius descoberts: Ocupació màxima: 15%
- Edificació auxiliar. Ocupació màxima: 1%
- Edificabilitat màxima: 0,01 m²st/m²s
- Alçada màxima: 4 m (PB)

b) Jardins urbans

Les edificacions i instal·lacions, en aquest subsistema hauran de respectar les masses arbòries existents i no ultrapassar una ocupació màxima del 10% de la seva superfície. L'alçada màxima d'aquestes edificacions no ultrapassarà els 4,50 m.

6. S'admet l'ús del subsòl per a la instal·lació de serveis públics, gestionats de manera directa o indirecta. En qualsevol cas, la utilització d'aquest espai ha de quedar protegida amb una estructura preparada per a suportar el trànsit i una sobrecàrrega d'ús públic. Caldrà garantir l'ús públic de la superfície.

Els accessos i afectacions de la superfície d'espais lliures podran ocupar un màxim d'un 5% de la seva superfície que no es podrà sumar a altres edificacions que donin servei a l'espai lliure en superfície.

Quan s'actui en àmbits de mides superiors als 5.000 m² caldrà garantir la possibilitat d'enjardinament i arbrat, pel que caldrà preveure com a mínim un metre de gruix de terres per fer la plantació.

7. Les noves plantacions es realitzaran amb espècies autòctones, presents a l'entorn i adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona. No es permet la plantació d'espècies exòtiques.

8. Temporalment s'admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

9. Les edificacions que confrontin amb espais lliures, dins el sòl urbà, poden obrir finestres a l'espai públic prèvia llicència municipal i podran tenir vols oberts i permetre accessos per a vianants.
10. La modificació del sistema d'espais lliures o zones verdes es farà segons allò que es determina a la legislació urbanística.
11. En els sòls amb qualificació SV1/SE7 del polígon industrial es destinaran a sistema d'equipament 10.860,82 m2 de sòl i la resta de sòl a sistema d'espais lliures.

SECCIÓ 4 - SISTEMA HIDRÀULIC

Article 116 - Sistema hidràulic (SH)

1. El sistema hidràulic constitueix el conjunt compost per rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau SH.

2. L'àmbit dels espais inclosos en el sistema que la legislació d'aigües determina com de domini públic serà de titularitat pública.

3. Aquest POUM qualifica com a sistema hidràulic per la riera de Sant Pol el sòl corresponent al domini públic hidràulic (DPH) més la zona de servitud de 5 metres a banda i banda del DPH.

Per la resta de torrents en sòl no urbanitzable qualifica com a sistema hidràulic una franja de 2 metres centrada a l'eix de la riera, considerant aquest com a domini públic hidràulic (DPH) i grafiant en els plànols d'ordenació la zona de servitud de 5 metres a banda i banda.

Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una franja de protecció urbanística de 25 metres d'amplada a partir del marge que delimita el llit del riu. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidràulic. En els trams classificats de sòl urbà la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació. Els marges estan subjectes en tota la seva extensió a una zona de servitud de 5 m. d'amplada, pel seu ús públic que es regularà reglamentàriament i a una zona de policia de 100 m. d'amplada en la que es condicionarà l'ús del sòl i les activitats que s'hi desenvolupin.

Excepte en l'àmbit del sòl urbà, on les mesures i actuacions de reducció del risc hidrològic estan, en principi, condicionades per la presència dels elements existents, dels sistemes i serveis urbanístics i les edificacions o construccions que conformen la pròpia trama urbana, a la resta del sòl (urbanitzable i no urbanitzable), la protecció dels cursos de la xarxa hidrològica i la reducció del risc pel desbordament de les lleres naturals exigeix l'autorització de l'ACA per la modificació del relleu o la construcció en la franja de 100,00 metres d'amplada al costat dels marges que constitueix la zona de policia de lleres.

4. Per les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc.) i els encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, caldrà aplicar el document tècnic redactat per l'ACA "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen en l'espai fluvial". Els càlculs hidrològics i hidràulics es realitzaran d'acord amb les prescripcions del document "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local", aprovat per l'ACA.

5. Les actuacions que es prevegin sobre l'espai fluvial hauran de fer-se d'acord amb els "Criteris d'intervenció dels espais fluvials" i les "Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial", redactats també per l'ACA.

6. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització i s'ha de garantir la seva integració en el paisatge.

Tenint en compte que una de les conseqüències del canvi climàtic és la variació del règim actual de les precipitacions i l'augment de les pluges torrencials, es recomana, com a mecanisme de prevenció del risc i d'adaptació al canvi climàtic, una modificació dels passos entubats per caixons de secció igual o superior a la secció del rec natural.

7. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i

enregistrament a l'Agència Catalana de l'Aigua. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

8. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 50 m. A l'interior del cercle definit no s'admet cap tipus de construcció excepció feta de les obres de millora de l'entorn de la font.

8. Als efectes de l'aplicació de la directriu de planejament establerta a l'article 9.2 de la Llei d'urbanisme, o legislació que la substitueixi, el POUM dins la zona inundable, que està constituïda per la llera dels rius i rieres i per aquelles franges de terreny vinculades a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris, distingeix el Domini públic hidràulic, la zona de servitud, la zona de policia, la zona de flux preferent i la zona inundable, d'acord amb el Reglament de domini públic hidràulic o legislació que la substitueixi.

D'acord amb l'article 9.2 del TRLUC, o legislació que la substitueixi, en els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

SECCIÓ 5 - SISTEMA COSTANER

Article 117 - Sistema costaner (SC)

1. El sistema costaner està compost pels espais lliures costaners de les platges incloses dins la delimitació maritimoterrestre. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau SC.

2. L'àmbit dels espais inclosos en el sistema costaner que la legislació sectorial determina com de domini públic serà de titularitat pública

3. La regulació d'aquest sistema atendrà a les determinacions de la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas i a les modificacions introduïdes a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral i el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento general de costas, o la legislació que els pugui substituir.

Les limitacions que s'estableixen al Títol III de la Ley de Costas o la normativa que sigui vigent en cada moment, seran d'aplicació per a qualsevol tipus de sòl, independentment de la seva classificació i qualificació urbanística.

4. Condicions d'ús:

Els usos permesos en aquesta clau es regularan d'acord amb les disposicions del Títol III de la Ley de Costas relatiu a la utilització del domini públic maritimoterrestre, articles 31 a 81 o legislació que la substitueixi.

Pel que fa a les obres i instal·lacions existents en zona de domini públic o de servitud, s'estarà a les determinacions de la Disposició Transitòria quarta de la Ley de Costas o legislació que la substitueixi i s'haurà d'acreditar l'obtenció de títol habilitant corresponent per a les actuacions que es projectin en zona de domini públic.

5. Pel que fa a les servituds derivades de l'atermenament del domini públic maritimoterrestre, es regularan d'acord amb les disposicions del Títol II de la Ley de Costas relatiu a les limitacions de la propietat sobre terrenys contigus a la ribera del mar per raó de protecció del domini públic maritimoterrestre, i més específicament mitjançant els articles 24, 25, 27 i 28.

Les servituds derivades de la legislació vigent venen reflectides en els plànols de la sèrie O.3a. ordenació del sòl urbà i urbanitzable.

6. Les instal·lacions de la xarxa de sanejament hauran de complir les condicions assenyalades a l'article 44.6 de la Ley de Costas i articles concordants del seu Reglament o la legislació que els pugui substituir.

SECCIÓ 6 - SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS

Article 118 - Disposicions generals

Per la seva finalitat es regulen en aquest capítol els equipaments comunitaris (SE) i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics (ST).

Article 119 - Sistema d'equipaments comunitaris (SE)

1. Formen el sistema d'equipaments aquelles zones assenyalades en els plànols d'ordenació amb la clau SE, ja siguin públics o privats d'interès públic i social.

Els sòls destinats a equipament podran ésser expropiats, tanmateix els sòls destinats a equipament que en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM siguin de domini privat i s'hi desenvolupin usos d'equipament, continuaran en règim de propietat privada.

2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

- SE1- Esportiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos.
- SE2- Docent: centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria. (escoles bressol, centres d'educació infantil, primària i secundària, ensenyament universitari, escoles d'art, música, idiomes, escola de natura, centres d'educació especial ...)
- SE3- Administratiu: centres administratius de les diferents institucions estatals, autonòmica o local (ajuntaments, administracions d'hisenda, consells comarcals ...).
- SE4- Sanitari i assistencial: centres d'assistència primària, dispensaris, hospitals, centres extra hospitalaris i residències geriàtriques.
- SE5- Cultural, social i religiós: centres culturals, centres cívics, espais polivalents públics, biblioteques i arxius, ludoteques, mediateques, teatres, auditoris, museus, centres assistencials, centres d'inserció social, casals, llars de gent gran i centres de dia, centres per a la pràctica de la religió.
- SE6- Funerari / Cementiri: tanatoris, cementiris, crematori.
- SE7- De nova creació i sense ús assignat
- SE8- Proveïment: mercats municipals, escorxadors, cooperatives, magatzems i similars de titularitat i ús públic.
- SE9- Transport: estacions d'autobús i aparcaments vinculats.
- SE10- Seguretat i defensa: serveis de seguretat pública, emergència i seguretat civil, i similars.
- SE11- Allotjament dotacional.

3. Les Reserves per equipament sense ús assignat (clau SE7), podran ser destinades a qualsevol dels usos d'equipaments abans descrits, a través de la tramitació d'un pla especial urbanístic de desenvolupament, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

4. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc.

En el cas d'una zona d'equipaments que comparteixi illa amb altres zones, les condicions de l'edificació intentaran adaptar-se a les establertes per a la zona contigua on es situa l'equipament, prioritzant-se, però, les necessitats funcionals de l'equipament a emplaçar-hi. En el cas de que l'equipament sigui partit a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat.

En el cas que es grafii l'ordenació en el plànol d'ordenació aquesta prevaldrà sobre el redactat anterior.

En el cas d'una zona d'equipaments que constitueixi una illa independent les condicions de l'edificació seran: ordenació per volumetria específica, una edificabilitat de 1 m²st/m²s i una alçada màxima, llevat de casos excepcionals i concrets, de 10,00 m sobre la cota natural del terreny.

5. L'allotjament dotacional públic aplega 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 polítiques socials prèviament definides. En les plantes baixes dels equipaments SE7 s'hi poden implantar altres equipaments, encara que el sòl no estigui explícitament qualificat amb el subsistema corresponent.

6. L'ús de serveis tècnics serà compatible en aquests sòls.

7. En els sòls amb qualificació SV1/SE7 del polígon industrial es destinaran a sistema d'equipament 10.860,82 m² de sòl i la resta de sòl a sistema d'espais lliures.

Article 120 - Sistema de serveis tècnics i ambientals (ST)

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública o privada per a la dotació d'infraestructures, encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o abocadors de deixalles, gestió de residus i altres possibles serveis de caràcter afí.

2. Els possibles usos que es determinen com a sistema de serveis tècnics i ambientals són:

ST1- Aigua.

ST2- Energia.

ST3- Depuració.

ST4- Residus.

ST5- Comunicacions

ST6- Infraestructures de rec.

ST7- Reserves sense ús assignat.

3. Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquest POUM:

a. Es podran situar en sòls qualificats d'equipament aquells serveis tècnics que donin servei exclusiu als sòls urbans.

b. Es podran situar en sòl no urbanitzable, d'acord amb la tramitació establerta a la Llei d'urbanisme, aquells serveis tècnics que precisin d'una ubicació concreta en aquests espais.

4. Només s'admeten els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei tècnic- ambiental de que es tracti, amb les condicions de funcionament i seguretat específicament regulades en la legislació tècnica de la matèria.

5. L'edificació i les instal·lacions s'han d'adaptar a les necessitats del programa del servei tècnic-ambiental que contenen, s'ha d'evitar la formació de superfícies de contrast amb l'entorn, dotant-les d'una tonalitat cromàtica que amenitzi línies i relleus al seu voltant; i s'ha de disminuir l'impacte visual produït des dels camins, l'autopista o les poblacions contigües, mitjançant la instal·lació de barreres vegetals.

Els espais lliures d'edificació o instal·lació que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es consideren com espais oberts i han de rebre un tractament amb vegetació autòctona i compatible amb les servituds derivades del servei.

6. A l'entorn dels pous d'abastament o extracció pública d'aigua potables s'estableix una protecció de 50 m de radi en el qual no es permet cap tipus d'edificació de nova construcció, desmunt o moviment de terres que representi variacions morfològiques o paisatgístiques i que alteri les actuals condicions del medi.

7. Les servituds generades per les instal·lacions són totes aquelles que es deriven del compliment de les legislacions vigents a l'àmbit de cada Servei.

8. La posició de les estacions transformadores (ET) existents en el sòl urbà que actualment ocasionen problemes d'integració en el context on s'ubiquen es podran desplaçar justificadament en una altra àrea qualificada de sistema sempre que comportin una millora de l'espai que s'allibera.

9. Regulació de les infraestructures tècniques del Turó de Can Tiril.

- a) Les instal·lacions de telecomunicacions, tant la torre com els equips auxiliars s'hauran de separar un mínim d'1 m del camí existent.
- b) L'adequació de l'emplaçament haurà d'afectar la mínima massa boscosa necessària per a la implantació de la infraestructura. Serà necessària la justificació dels peus afectats contemplats en el projecte.
- c) L'adequació de les condicions del terreny es regirà segons l'aplicació de la regulació aïllada.
- d) En cas de ser necessaris la realització de murs de contenció, s'aplicaran sempre que sigui possible tècniques de bioenginyeria que permetin una major integració paisatgística, la revegetació del sòl, l'estabilitat dels terrenys i la reducció dels efectes erosius
- e) La tanca del recinte no podrà formar-se amb elements opacs, serà de valor cinegètic i caldrà deixar un pas lliure inferior mínim de 15cm per permetre el pas de les espècies animals autòctones.
- f) Les bases estructurals per fixar les instal·lacions es limitaran a les mínimes dimensions estrictament necessàries. No es permetrà l'execució de soleres de formigó o de cap altra tipus de base que no estigui justificada tècnicament.
- g) Cal construir una infraestructura multioperador, és a dir, una estructura de suport dimensionada des d'un principi o bé ampliable fàcilment per acollir els sistemes radiants de fins a quatre operadors, i un recinte on instal·lar la resta d'equips auxiliars.
- h) L'estructura de suport tindrà la mínima alçada possible que en garanteixi la funcionalitat. En qualsevol cas no podrà sobrepassar una alçada màxima de 35,0m (sense comptar el parallamps).
- i) Els cables hauran de baixar preferiblement per l'interior de la torre.
- j) La torre s'haurà de pintar d'un color mat, sense contrastos de manera que s'integri en el paisatge, sense perjudici d'allò que resulti de l'aplicació de la normativa d'aviació civil. Igualment, els sistemes radiants que aculli la torre no podran ser amb colors estridents ni amb contrastos, i s'hauran d'integrar en el paisatge.
- k) La caseta per acollir els equips auxiliars tindrà una alçada reguladora màxima exterior de 3m i les seves dimensions seran les estrictament necessàries per a la funcionalitat dels elements tècnics.
- l) La caseta, tancaments i cobert, s'integrarà en el paisatge tot pintant-se amb colors terrosos, verds o grisosos. En cap cas es permetran acabats amb materials, colors o textures que no s'adeqüin a l'entorn en el qual s'ubiquen.
- m) L'accés fins a la instal·lació tindrà la característica de camí rural i no se'l dotarà de més serveis d'urbanització, mes enllà dels necessaris.

CAPÍTOL 3 - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Article 121 - Definició, categories d'aquesta classe de sòl, i drets i deures dels propietaris

1. Aquest POUM, classifica com a sòl urbà (SU) aquell sòl que ha considerat apte per a aquest fi i que

assoleix les condicions que s'estableixen a la legislació urbanística perquè han estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics, o bé són compresos en àrees consolidades per a l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. També es classifiquen com a sòl urbà aquells sòls que, en execució del planejament urbanístic, han assolit el grau d'urbanització que aquest determina. El simple fet que un terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició de sòl urbà.

2. Els propietaris de sòl urbà tenen dret a executar o acabar les obres d'urbanització perquè els terrenys assolixin la condició de solar, i a edificar els solars resultants, sota les condicions establertes a la Llei d'urbanisme i pel planejament urbanístic. Els propietaris resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes pel POUM per a àmbits determinats.

3. El POUM distingeix dins la classe de sòl urbà dues categories: el *sòl urbà consolidat* i el *sòl urbà no consolidat*.

4. Constitueixen als efectes del Pla sòl urbà consolidat, aquells terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb la legislació urbanística i aquells terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'apartat a) de l'article 29 del TRLUC abans esmentat, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana com si no hi han estat inclosos.

5. Tenen la condició de sòl urbà no consolidat, el sòl urbà altre que el consolidat.

6. Els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat tenen els drets d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assolixin la condició de solar, prèvia tramitació i aprovació dels instruments de planejament i de gestió corresponents en el cas que els terrenys estiguin inclosos a aquests efectes en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en un polígon d'actuació urbanística, i d'edificar els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que fixi el present POUM i el planejament de desenvolupament.

7. Els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat estan subjectes als deures següents:

a) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització necessària perquè els terrenys assolixin la condició de solars, prèvia tramitació i aprovació dels instruments de planejament i de gestió corresponents en el cas que els terrenys estiguin inclosos a aquests efectes en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en un polígon d'actuació urbanística.

b) Edificar els solars en les condicions que estableix la Llei d'urbanisme i el planejament urbanístic.

c) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

8. Els propietaris del sòl urbà no consolidat, han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels àmbits d'actuació inclosos en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a les quals fa referència l'article 70.2 a) del TRLUC, o legislació que el substitueixi. No obstant, el percentatge de cessió d'aprofitament serà major en el supòsit d'àrees residencials estratègiques i modificacions de planejament urbanístic general, conforme els requisits i percentatges previstos en cada cas com excepcions a l'article 43.1 del TRLUC, o legislació que el substitueixi.

A aquests efectes s'inclouen en aquestes finalitats de l'article 70.2 a) del TRLUC, o legislació que el substitueixi, abans referit:

a) Les actuacions urbanístiques integrades que tenen per objecte completar el teixit urbà en àmbits que en la seva major part no han estat objecte de transformació urbanística.

b) Les actuacions urbanístiques integrades que tenen per objecte la transformació del model urbanístic preexistent. Comporten transformació del model urbanístic preexistent les actuacions que determinen l'establiment d'una nova estructura fonamental de l'àmbit per raó de la creació de nous sistemes, la implantació d'usos principals diferents dels existents, o la substitució de l'edificació existent per l'establiment de nous criteris d'ordenació, però no les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures.

c) Les actuacions urbanístiques aïllades que donen lloc a un increment de l'aprofitament urbanístic per raó de la transformació dels usos preexistents o de l'augment de l'edificabilitat.

L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el projecte de reparcel·lació, i pot atendre proporcionalment les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació, per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública.

La cessió de sòl a que es refereix aquest apartat pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

9. Els deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat són, a més dels referits en els apartats precedents, els següents:

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 per als sistemes urbanístics locals de titularitat pública inclòs en l'àmbit de desenvolupament en què siguin compresos els terrenys, és a dir, dins del polígon d'actuació urbanística o el sector del Pla de millora urbana, que d'acord amb la legislació urbanística, poden ser discontinus.

c) Cedir a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals de titularitat pública que aquest Pla o el planejament inclouen dins de l'àmbit d'actuació corresponent o en què estiguin adscrits per a l'obtenció de sòl.

d) Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.

e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

f) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els pertorqui.

g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el POUM, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

h) Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, en els casos en que la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació la magnitud de la qual obligui a redefinir o ampliar les dites infraestructures i llurs connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada.

10. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs pel planejament general en sectors subjectes a un pla de millora urbana ni en polígons d'actuació urbanística tenen els deures següents:

a) Cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, la part dels terrenys destinada a carrers o qualsevol altre tipus de via del sistema urbanístic de comunicacions, o a llurs ampliacions, sempre que aquesta cessió sigui necessària per tal que la resta del sòl adquireixi la condició de solar i es pugui construir d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general.

b) Costejar i executar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solars.

c) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

d) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els pertorqui.

Article 122 - Determinació i ordenació en el sòl urbà

1. Els límits de sòl urbà, zones, sistemes així com els àmbits de planejament urbanístic derivat per al posterior desenvolupament del Pla es delimiten en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.
2. Cada zona porta una clau que la identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes normes urbanístiques.
3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indica amb la corresponent clau.
4. Per al desenvolupament de l'ordenació del POUM, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten plans de millora urbana, per als quals es defineixen objectius, edificabilitat, densitat i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.
5. Per al desenvolupament de la gestió del POUM, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten polígons d'actuació per als quals s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions.

Article 123 - Cessions gratuïtes en sòl urbà

Les cessions gratuïtes i obligatòries en sòl urbà, ja siguin en àmbits d'actuació urbanística o no, es determinaran en la corresponent regulació i es realitzaran de la forma que disposa la Llei d'urbanisme. En qualsevol cas, com determina el TRLUC, o legislació que el substitueixi, la cessió a l'administració actuant del sòl amb aprofitament s'efectuarà lliure de càrregues d'urbanització.

SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DEL SOL URBÀ

Article 124 - Definició de zones

1. Aquest Pla d'ordenació urbana municipal estableix les següents zones:

- Residencial. Nucli antic (clau R1)
- Residencial. Urbà tradicional (clau R2)
- Residencial. Ordenació oberta (clau R4)
- Residencial. Cases agrupades (clau R5)
- Residencial. Cases aïllades (clau R6)
- Activitat econòmica. Industrial (clau A1)
- Activitat econòmica. Serveis (clau A2)
- Mixtos i altres. Conservació (clau M2)

2. Els solars que el POUM o el planejament urbanístic derivat destini a la construcció d'habitatge amb protecció oficial de qualificació genèrica s'identifiquen afegint el subíndex HP1 a la clau que se li atorga, mentre que els que es destinin a la construcció d'habitatge amb protecció oficial de qualificació específica s'identifiquen afegint el subíndex HP2 a la clau que se li atorga. Els usos admesos en els solars que incorporin aquest subíndex serà el residencial destinat a habitatge de protecció. Les plantes baixes d'aquests edificis podran tenir l'ús comercial, d'oficines i d'equipament públic o privat.

Article 125 - Nucli antic (clau R1)

0. DEFINICIÓ

Aquesta zona comprèn el nucli més antic de Sant Pol de Mar, ocupat per edificis històrics. Aquesta zona es caracteritza pel manteniment d'una unitat i coherència formal per la seqüència i agrupaments en què es troben i per les característiques constructives i arquitectòniques pròpies d'un període històric passat.

Es distingeixen diverses subzones:

Subzona **R1a**: Nucli antic.

Subzona **R1b**: Nucli històric amb volumetria específica.

Subzona **R1c**: Patis tradicionals del nucli antic.

1. REGULACIÓ GENERAL DE LA ZONA

- Els edificis del casc antic estan inclosos en una zona de protecció ambiental; la distribució de buits en les façanes, els materials, tractaments i acabats estaran d'acord amb les característiques del conjunt del que formin part, i compliran les normes de composició establertes per Ordenança municipal.
- En els projectes, tant de rehabilitació com d'obra nova, les façanes s'han de presentar en el context de tot el tram de carrer a fi i efecte de garantir la seva integració volumètrica en el seu conjunt urbà.
- Les edificacions en el nucli antic respectaran la tipologia i composició arquitectònica existent, en relació als ritmes, proporcions, dimensió i forma de les obertures, ràfecs, materials i colors, als efectes de la millor integració ambiental en el conjunt històric del nucli antic.
- Es mantindran els ritmes verticals de les obertures i les proporcions generals entre plens i buits en els paraments de façana.
- Al rehabilitar o reformar qualsevol façana caldrà deixar al descobert tots els elements arquitectònics singulars que eren amagats: carreus, arcs, partions, ampits, motllures, ràfecs, barbacanes ...
- En les tanques a carrer la part opaca serà de mur de fàbrica arrebossat i pintat i la part transparent serà de barrot d'acer pintat.

2. SUBZONA R1a:

2.1 Definició

Comprèn el nucli antic de Sant Pol de Mar, constituït per un teixit de parcel·les agrupades en illes de forma irregular, destinades majoritàriament a habitatges entre mitgeres.

2.2 Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: 80 m².
- Façana mínima: 5 m.
- Es consideren edificables totes les parcel·les que constin al Registre de la propietat en el moment de l'aprovació inicial del POUM.
- En les parcel·les amb façana inferior a la mínima i que siguin edificables només s'hi admetrà l'ús d'unihabitatge.
- S'admet l'agregació de parcel·les contigües sempre i quan la composició de l'edificació resultant mantingui la tipologia de casc antic.
- No és permesa l'addició de més de tres parcel·les, ni que la parcel·la resultant d'una possible addició superi el front de façana de 15 m, garantint així, el manteniment del gra petit de la parcel·lació actual.

2.3 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Edificació alineada a vial.
- Profunditat edificable: està fixada en els plànols d'ordenació.
- Número de plantes màxim: està fixat en els plànols d'ordenació.
- Alçada reguladora màxima:
 - B (planta baixa) 4,00 m.
 - B+1 (planta baixa i una planta pis) 7,50 m.
 - B+2 (planta baixa i dues plantes pis) 10,50 m.

- B+3 (planta baixa i tres plantes pis) 13,50 m.
- B+4 (planta baixa i quatre plantes pis) 16,50 m.
- Les plantes baixes admeses en els patis interior d'illa, que venen regulades als plànols d'ordenació, hauran de complir les determinacions de les construccions en pati d'illa d'aquestes normes.
- Els espais identificats al plànol com a jardí (P) són espai lliure privat de la parcel·la i no són edificables.
- Els plànols d'ordenació grafien les edificacions que obligatòriament han de disposar de coberta plana.

2.4 Condicions d'ús

- Dominant: Unihabitatge, unihabitatge agrupat i plurihabitatge
 - Compatibles: residencial, establiments hotelers, establiments d'apartaments turístics, llar compartida, comercial amb superfície de venda inferior de fins a 120 m², oficines, prestació de serveis, restauració, equipaments, indústria integrada, aparcament.
 - En els fronts senyalats als plànols d'ordenació com a eixos cívics no s'admet l'ús residencial en planta baixa en el cas de parcel·les amb ús plurihabitatge. Únicament s'admet que la planta baixa es destini a ús residencial en les parcel·les amb unihabitatge.
 - Quan degut a la topografia del terreny sorgeixin plantes semisoterranis, que disposin de façana a l'espai no edificable interior d'illa, s'admetrà que aquestes es destinin a l'ús d'habitatge amb les següents condicions:
 - Destinació: cambres higièniques (a excepció de la cuina), sales i habitacions. En qualsevol cas l'habitatge de la planta immediatament superior al qual es vincula haurà de complir les condicions mínimes d'habitabilitat, sense necessitat de les peces ubicades en la planta semisoterrani.
- No s'admet l'ús d'habitatge independent en la planta semisoterrani.
- Accessibilitat: Només podran tenir accés des de l'interior de l'habitatge superior al qual es vincula.

2.5 Condicions particulars per l'ús de restauració en la subzona R1a*

- En les cobertes de la clau R1a* s'admet com a compatible l'ús de restauració.
- L'ocupació permesa (edificacions de serveis, pèrgoles, etc) no ultrapassarà el 20% de la superfície destinada a l'ús de restauració, amb una alçada màxima de 3,50 m. Aquests elements edificats es regularan com a mínim 5 m de la línia de coronació dels terrats dels edificis en la façana que dona front al carrer Doctor Furest.
- Les plataformes a ocupar per aquests usos es disposaran en relació directa amb la rasant del carrer al qual donaran front i es delimitaran recorreguts de passeig sobre la façana de mar que permetin l'accés públic.

3. SUBZONA R1b:

3.1 Definició

Comprèn la part del nucli antic amb volumetria específica, ubicada principalment al nord del nucli antic i en contacte amb la traça de la N-II.

3.2 Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: l'existent.
- Façana mínima: l'existent.

3.3 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Volumetria específica en forma d'edificació aïllada, que s'ordena dins la parcel·la buscant l'optimització de l'assolament situant a vegades el volum principal en l'alineació de vial.
- Els plànols d'ordenació grafien els gàlibs màxims i el número màxim de plantes, que es correspon amb les edificacions actuals.

3.4 Condicions de transformació urbana:

- Es podran delimitar àmbits de millora urbana, regulats mitjançant la formulació, tramitació i aprovació del corresponent pla de millora; l'àmbit de delimitació es correspondrà com a mínim a la totalitat d'una unitat de zona.
- Les condicions d'edificació seran:
 - Tipus d'ordenació: volumetria específica.
 - Edificabilitat neta màxima: 1,75 m²st/m²s
 - Ocupació màxima: 45%
 - Número màxim de plantes i Alçada màxima: B+3 (planta baixa i tres plantes pis) 13,50 m.
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

3.4 Condicions d'ús

- Dominant: plurihabitatge.
 - Compatibles: residencial, establiments hotelers, establiments d'apartaments turístics, llar compartida, comercial amb superfície de venda inferior de fins a 120 m², oficines, prestació de serveis, restauració, equipaments, indústria integrada, aparcament.
 - En els fronts senyalats als plànols d'ordenació com a eixos cívics no s'admet l'ús residencial en planta baixa en el cas de parcel·les amb ús plurihabitatge. Únicament s'admet que la planta baixa es destini a ús residencial en les parcel·les amb unihabitatge.
 - Quan degut a la topografia del terreny sorgeixin plantes semisoterranis, que disposin de façana a l'espai no edificable interior d'illa, s'admetrà que aquestes es destinin a l'ús d'habitatge amb les següents condicions:
 - Destinació: cambres higièniques (a excepció de la cuina), sales i habitacions. En qualsevol cas l'habitatge de la planta immediatament superior al qual es vincula haurà de complir les condicions mínimes d'habitabilitat, sense necessitat de les peces ubicades en la planta semisoterrani.
- No s'admet l'ús d'habitatge independent en la planta semisoterrani.
- Accessibilitat: Només podran tenir accés des de l'interior de l'habitatge superior al qual es vincula.

4. SUBZONA R1c:

4.1 Definició

Comprèn els patis de l'estructura tradicional del Maresme, on el jardí es situava davant de l'habitatge, a l'altre costat del vial.

4.2 Condicions de parcel·lació

- S'ha de conservar la parcel·lació actual. Per tal d'assegurar la vinculació d'aquest sòl amb el sòl amb edificabilitat associat no s'admetrà la segregació de les dues parts de la finca.

4.3 Condicions de l'edificació

- No s'admet edificació en aquesta zona, l'edificabilitat de la finca es troba en l'edificació de l'altre costat del vial.
- No s'admet la construcció de pèrgoles de cap tipus.
- Serà prioritari mantenir els patis enjardinats. S'admetrà un espai pavimentat, prioritàriament amb paviments filtrants o drenants, d'un màxim de 30 m².

4.4 Condicions d'ús

- Dominant: jardí de les edificacions a les quals estan associats.

Article 126 - Urbà tradicional (clau R2)

1 Definició

Zona ordenada seguint alineació a vial en forma d'exemple del nucli antic, de cases entre mitgeres o blocs de pisos, configurant illes majoritàriament tancades.

2. Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: 80 m².
- Façana mínima: 5 m.
- Es consideren edificables totes les parcel·les que constin al Registre de la propietat en el moment de l'aprovació inicial del POUM.
- En les parcel·les amb façana inferior a la mínima i que siguin edificables només s'hi admetrà l'ús d'unihabitatge.

3. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Edificació alineada a vial.
- Profunditat edificable: està fixada en els plànols d'ordenació.
- Número de plantes màxim: està fixat en els plànols d'ordenació.
- Alçada reguladora màxima:
 - B (planta baixa) 4,00 m.
 - B+1 (planta baixa i una planta pis) 7,50 m.
 - B+2 (planta baixa i dues plantes pis) 10,50 m.
 - B+3 (planta baixa i tres plantes pis) 13,50 m.
 - B+4 (planta baixa i quatre plantes pis) 16,50 m.
- Les plantes baixes admeses en els patis interior d'illa, que venen regulades als plànols d'ordenació, hauran de complir les determinacions de les construccions en pati d'illa d'aquestes normes.
- Els espais identificats al plànol com a jardí (P) són espai lliure privat de la parcel·la i no són edificables.
- Els plànols d'ordenació grafien les edificacions que obligatòriament han de disposar de coberta plana.
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

4. Condicions d'ús

- Dominant: Unihabitatge, unihabitatge agrupat i plurihabitatge.
- Compatibles: residencial, establiments hotelers, establiments d'apartaments turístics, llar compartida, comercial amb superfície de venda inferior de fins a 120 m², oficines, prestació de serveis, restauració, equipaments, indústria integrada, aparcament.
- En els fronts senyalats als plànols d'ordenació com a eixos cívics no s'admet l'ús residencial en planta baixa en el cas de parcel·les amb ús plurihabitatge. Únicament s'admet que la planta baixa es destini a ús residencial en les parcel·les amb unihabitatge
- Quan degut a la topografia del terreny sorgeixin plantes semisoterranis, que disposin de façana a l'espai no edificable interior d'illa, s'admetrà que aquestes es destinin a l'ús d'habitatge amb les següents condicions:

- Destinació: cambres higièniques (a excepció de la cuina), sales i habitacions. En qualsevol cas l'habitatge de la planta immediatament superior al qual es vincula haurà de complir les condicions mínimes d'habitabilitat, sense necessitat de les peces ubicades en la planta semisoterrani.

No s'admet l'ús d'habitatge independent en la planta semisoterrani.

- Accessibilitat: Només podran tenir accés des de l'interior de l'habitatge superior.

Article 127 - Ordenació oberta (clau R4)

0. DEFINICIÓ

Aquesta zona comprèn els sectors de sòl urbà amb edificació residencial amb ordenació oberta amb espai lliure a l'entorn de les edificacions.

Es distingeixen diverses subzones:

Subzona **R4a**: Edificació en blocs aïllats.

R4a.1. Intensitat 1

R4a.2. Intensitat 2

R4a.3. Intensitat 3

Subzona **R4b**: Edificació en volumetria específica.

R4b.1. Intensitat 1

R4b.2. Intensitat 2

1. ZONA R4a.1:

1.1. Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: 600 m².
- Façana mínima: 25 m.

1.2. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.
- Edificabilitat màxima: 1,60 m²st/m²s.
- Densitat màxima: 150 htges/Ha.
- Ocupació màxima: 40%.
- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
B+3 (planta baixa i tres plantes pis) 12,50 m.
- Separacions mínimes:
 - Front: 8 m
 - Lateral: 6 m
 - Fons: 6 m
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

1.3. Condicions d'ús

- Dominant: Plurihabitatge.

- Compatibles: residencial, establiments hotelers, establiments d'apartaments turístics, llar compartida, comercial (situacions B1, B3 i B4), oficines (situacions A1, A2, B1, B3 i B4), prestació de serveis (situacions A1, A2, B1, B3 i B4), restauració (situacions B1, B3 i B4), equipaments, indústria integrada (situacions B1, B3 i B4), magatzem (situacions B1, B3 i B4), aparcament.

2. ZONA R4a.2:

2.1. Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: 500 m².
- Façana mínima: 20 m.

2.2. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.
- Edificabilitat màxima: 0,90 m²st/m²s.
- Densitat màxima: 75 htges/Ha.
- Ocupació màxima: 30%.
- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
B+2 (planta baixa i dues plantes pis) 9,50 m.
- Separacions mínimes:
 - Front: 5 m
 - Lateral: 4 m
 - Fons: 4 m
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

2.3. Condicions d'ús

- Dominant: Plurihabitatge.
- Compatibles: residencial, establiments hotelers, establiments d'apartaments turístics, llar compartida, comercial (situacions B1, B3 i B4), oficines (situacions A1, A2, B1, B3 i B4), prestació de serveis (situacions A1, A2, B1, B3 i B4), restauració (situacions B1, B3 i B4), equipaments, indústria integrada (situacions B1, B3 i B4), magatzem (situacions B1, B3 i B4), aparcament.

3. ZONA R4a.3:

3.1. Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: 900 m².
- Façana mínima: 30 m.

3.2. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.
- Edificabilitat màxima: 1,20 m²st/m²s.
- Densitat màxima: 110 htges/Ha.
- Ocupació màxima: 40%.
- Número de plantes màxim i Alçada màxima:

B+2 (planta baixa i dues plantes pis)	vial cota superior	9,50 m.
	Vial cota inferior	12,50 m.

- Separacions mínimes:

- Front: 5 m
 - Lateral: 3 m
 - Fons: 3 m
 - Entre edificis dins la mateixa parcel·la: 9 m
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

3.3 Condicions d'ús

- Dominant: Plurihabitatge.
- Compatibles: residencial, establiments hotelers, establiments d'apartaments turístics, llar compartida, comercial (situacions B1, B3 i B4), oficines (situacions A1, A2, B1, B3 i B4), prestació de serveis (situacions A1, A2, B1, B3 i B4), restauració (situacions B1, B3 i B4), equipaments, indústria integrada (situacions B1, B3 i B4), magatzem (situacions B1, B3 i B4), aparcament.

4. ZONA R4b.1:

4.1. Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: 500 m².
- Façana mínima: 15 m.

4.2 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Volumetria específica - flexible.
- Edificabilitat màxima: 0,60 m²st/m²s.
- Densitat màxima: 60 htges/Ha.
- Ocupació màxima: 30%.
- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
 - B+1 (planta baixa i una plantes pis) 7,00 m.
 - En la subzona R4b1*(Can Villar): B+3 (planta baixa i tres planta pis) 12,50 m.
- Separacions mínimes:
 - Front: 6 m. En la subzona R4b1* (Can Valmanya), la reculada mínima de la façana a la carretera de Sant Cebrià de Vallalta serà de 3 m.
 - Lateral: 3 m
 - Fons: 3 m
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

4.3 Condicions d'ús

- Dominant: Plurihabitatge.
- Compatibles: residencial, establiments hotelers, establiments d'apartaments turístics, llar compartida, comercial (limitat a planta baixa o en edifici exclusiu, i amb menys de 250 m²), oficines (limitat a planta baixa, excepte per despatxos professionals, que no te limitacions), prestació de serveis (limitat a planta baixa), restauració, equipaments, indústria integrada (situacions B1, B3 i B4), magatzem (situacions B1, B3 i B4), aparcament.

5. ZONA R4b.2:

5.1. Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: l'existent.
- Façana mínima: l'existent.

5.2. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Volumetria específica - flexible.
- Edificabilitat màxima: 1,20 m²st/m²s.
- Densitat màxima: 120 htges/Ha.
- Ocupació màxima: 40%.
- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
B+2 (planta baixa i dues plantes pis) 9,00 m.
- Separacions mínimes:
 - Front: 6 m.
 - Lateral: 3 m
 - Fons: 3 m
 - Entre edificis dins la mateixa parcel·la: 5 m
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

5.3. Condicions d'ús

- Dominant: Unihabitatge, unihabitatges agrupats.
- Compatible: llar compartida.

5. ZONA R4b.3:

5.1. Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: l'existent.
- Façana mínima: l'existent.

5.2. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Volumetria específica en forma d'edificació aïllada, que s'ordena dins la parcel·la buscant l'optimització de l'assolellament.
- Els plànols d'ordenació grafien els gàlibs màxims i el número màxim de plantes, que es correspon amb les edificacions actuals.
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

5.3. Condicions d'ús

- Dominant: Plurihabitatge.
- Compatibles: residencial, establiments hotelers, establiments d'apartaments turístics, llar compartida, comercial (limitat a planta baixa o en edifici exclusiu, i amb menys de 250 m²), oficines (limitat a planta baixa, excepte per despatxos professionals, que no té limitacions), prestació de serveis (limitat a

planta baixa), restauració, equipaments, indústria integrada (situacions B1, B3 i B4), magatzem (situacions B1, B3 i B4), aparcament.

Article 128 - Cases agrupades (Clau R5)

0. DEFINICIÓ

Aquesta zona comprèn els sectors de sòl urbà en edificació aïllada o semiaïllada de cases en filera amb espai lliure.

Es distingeixen diverses subzones:

Subzona **R5**: Edificació en filera.

R5.1. Intensitat 1

R5.2. Intensitat 2

R5.3. Intensitat 3

R5.4. Intensitat 4

1. ZONA R5.1:

1.1. Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: 1.000 m².

- Façana mínima: 25 m.

1.2 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Volumetria específica - flexible.

- Edificabilitat màxima: 1,00 m²st/m²s.

- Densitat màxima: 70 htges/Ha.

- Número de plantes màxim i Alçada màxima:

B+1 (planta baixa i una planta pis) 6,00 m.

- Separacions mínimes:

· Front: 3 m

· Lateral: 2 m

- Agrupacions d'habitatges:

· Façana mínima de cada habitatge: 5 m.

· Façana màxima d'edificació: 45 m.

- Serà obligatòria la unitat de projecte per a cada grup d'edificació, preveient al seu torn una unitat de composició

- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

1.3 Condicions d'ús

- Dominant: Unihabitatge agrupat.

- Compatible: llar compartida.

2. ZONA R5.2:

2.1. Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: 600 m².
- Façana mínima: -.

2.2. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Volumetria específica - flexible.
- Edificabilitat màxima: 0,40 m²st/m²s.
- Densitat màxima: 30 htges/Ha.
- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
 - B (planta baixa) 4,00 m.
 - B+1 (planta baixa i una planta pis) 7,50 m.
 - B+2 (planta baixa i dues plantes pis) 10,00 m.
- Separacions mínimes:
 - Front: 0 m
 - Lateral: 3 m
 - Fons: 3 m
 - En cas que els plànols d'ordenació gràfiïn un gàlib, aquest serà prioritari front a la regulació genèrica.
- Agrupacions d'habitatges:
 - Façana mínima de cada habitatge: 5 m.
 - Façana màxima d'edificació: 45 m.
- Serà obligatòria la unitat de projecte per a cada grup d'edificació, preveient al seu torn una unitat de composició
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

2.3. Condicions d'ús

- Dominant: Unihabitatge i unihabitatge agrupat.
- Compatibles: residencial, establiments hotelers, establiments d'apartaments turístics, llar compartida, comercial (limitat a planta baixa i amb menys de 250 m²), oficines (limitat a despatxos professionals), prestació de serveis (limitat a planta baixa), restauració, equipaments, indústria integrada, aparcament.

3. ZONA R5.3:

3.1. Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: l'existent.
- Façana mínima: -.

3.2. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Volumetria específica - flexible.
- Edificabilitat màxima: 0,684 m²st/m²s.
- Densitat màxima: 9 htges/parcel·la única.

- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
 - B+1 (planta baixa i una planta pis) 7,00 m.
- Separacions mínimes:
 - Front: 7 m
 - Lateral: 4 m
 - Fons: 4 m
- Agrupacions d'habitatges:
 - Façana mínima de cada habitatge: 5,50 m.
 - Façana màxima d'edificació: 45 m.
- Serà obligatòria la unitat de projecte per a cada grup d'edificació, preveient al seu torn una unitat de composició
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

3.3 Condicions d'ús

- Dominant: unihabitatge i unihabitatge agrupat.
- Compatibles: residencial, establiments hotelers, establiments d'apartaments turístics, llar compartida, comercial (limitat a planta baixa i amb menys de 250 m²), oficines (limitat a despatxos professionals), prestació de serveis (limitat a planta baixa), restauració, equipaments, indústria integrada, aparcament.

4. ZONA R5.4:

4.1. Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: 800 m².

4.2 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Volumetria específica - flexible.
- Edificabilitat màxima: 0,40 m²st/m²s.
- Densitat màxima: fixat a la fitxa del PAU.
- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
 - B+2 (planta baixa i dues plantes pis) 10,00 m.
- Separacions mínimes:
 - Front: 5 m
 - Lateral: 4 m
 - Fons: 5 m
- Agrupacions d'habitatges:
 - Façana mínima de cada habitatge: 5 m.
 - Façana màxima d'edificació: 45 m.
- Serà obligatòria la unitat de projecte per a cada grup d'edificació, preveient al seu torn una unitat de composició
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües

grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

4.3 Condicions d'ús

- Dominant: Unihabitatge i unihabitatge agrupat.
- Compatibles: Aparcament, llar compartida.

Article 129 - Cases aïllades (clau R6)

0. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena el sòl residencial de baixa densitat destinat principalment a cases aïllades en ordenació oberta amb espai lliure associat.

Es distingeixen diverses subzones:

Subzona **R6a**: Ciutat jardí intensiva.

R6a.1. Intensitat 1

R6a.2. Intensitat 2

Subzona **R6b**: Ciutat jardí extensiva.

R6b.1. Intensitat 1

R6b.2. Intensitat 2

R6b.3. Intensitat 3

R6b.4. Intensitat 4

Subzona **R6c**: Ciutat jardí dispersa.

R6c.1. Intensitat 1

R6c.2. Intensitat 2

R6c.3. Intensitat 3

R6c.4. Intensitat 4

R6c.5. Intensitat 5

1. ZONA R6a.1:

1.1 Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: 400 m² per edificació aïllada.
200 m² per edificació aparellada.

- Façana mínima: 20 m.

1.2 Condicions de l'edificació

- Tipus ordenació: edificació aïllada
- Edificabilitat màxima: 1,00 m²st/m²s.
- Densitat màxima: 1 htge/200 m² parcel·la
- Ocupació màxima: 50%
- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
 - B+1 (planta baixa i una planta pis) 7,00 m.

- Separacions mínimes:
 - Front: 5 m.
 - Lateral: 3 m
 - Fons: 3 m
- Edificació auxiliar: S'admeten construccions auxiliars en l'espai lliure de la parcel·la amb les següents condicions:
 - Número de plantes màxim i Alçada màxima: B (planta baixa) 3,30 m.
 - Ocupació: computa dins l'ocupació màxima de parcel·la.
- Serà obligatòria la unitat de projecte en edificació aparellada.
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

1.3 Condicions d'ús

- Dominant: Unihabitatge i unihabitatge agrupat.
- Compatibles: llar compartida, comercial (situacions B1 i B3), oficines (situacions B1 i B3), prestació de serveis (situacions B1 i B3), restauració (situacions B1 i B3), equipaments, aparcament.

2. ZONA R6a.2:

2.1 Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: 180 m².
- Façana mínima: 9 m.

2.2 Condicions de l'edificació

- Tipus ordenació: edificació aïllada
- Edificabilitat màxima: 1,00 m²st/m²s.
- Densitat màxima: 1 habitatge per parcel·la
- Ocupació màxima: 70%
- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
 - B+1 (planta baixa i una planta pis) 7,00 m.
- Separacions mínimes:
 - Front: 3 m.
 - Lateral: 2 m
 - Fons: 3 m
- Edificació auxiliar: S'admeten construccions auxiliars en l'espai lliure de la parcel·la amb les següents condicions:
 - Número de plantes màxim i Alçada màxima: B (planta baixa) 3,30 m.
 - Ocupació: computa dins l'ocupació màxima de parcel·la.
- La planta baixa és aquella en què la cota del paviment estigui situada a 1,50 m per sobre o per sota de la rasant natural del terreny
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües

grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

2.3 Condicions d'ús

- Dominant: Unihabitatge.
- Compatibles: llar compartida, comercial (situacions B1 i B3), oficines (situacions B1 i B3), prestació de serveis (situacions B1 i B3), restauració (situacions B1 i B3), equipaments, aparcament.

3. ZONA R6b.1:

3.1 Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: 400 m².
- Façana mínima: 15 m.

3.2 Condicions de l'edificació

- Tipus ordenació: edificació aïllada
- Edificabilitat màxima: 0,60 m²st/m²s.
- Densitat màxima: 1 habitatge per parcel·la
- Ocupació màxima: 30%
- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
 - B+1 (planta baixa i una planta pis) 7,00 m.
- Separacions mínimes:
 - Front: 6 m.
 - Lateral: 3 m
 - Fons: 3 m
- Edificació auxiliar: S'admeten construccions auxiliars en l'espai lliure de la parcel·la amb les següents condicions:
 - Número de plantes màxim i Alçada màxima: B (planta baixa) 3,30 m.
 - Ocupació: computa dins l'ocupació màxima de parcel·la.
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

3.3 Condicions d'ús

- Dominant: Unihabitatge.
- Compatibles: llar compartida, comercial (situacions B1 i B3), oficines (situacions B1 i B3), prestació de serveis (situacions B1 i B3), restauració (situacions B1 i B3), equipaments, aparcament.

4. ZONA R6b.2:

4.1 Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: 600 m².
- Façana mínima: 20 m.

4.2 Condicions de l'edificació

- Tipus ordenació: edificació aïllada
- Edificabilitat màxima: 0,40 m²st/m²s.

- Densitat màxima: 2 habitatges en parcel·les de fins a 1.199 m².
3 habitatges en parcel·les de 1.200 m² o superior.
- Ocupació màxima: 20%
- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
 - B+1 (planta baixa i una planta pis) 7,00 m.
- Separacions mínimes:
 - Front: 6 m.
 - Lateral: 4 m
 - Fons: 4 m
 - Entre edificis dins la mateixa parcel·la: 7 m
- Edificació auxiliar: S'admeten construccions auxiliars en l'espai lliure de la parcel·la amb les següents condicions:
 - Número de plantes màxim i Alçada màxima: B (planta baixa) 3,30 m.
 - Ocupació: 7%
- L'agrupació màxima de parcel·les serà de: 1200 m²
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

4.3 Condicions d'ús

- Dominant: Unihabitatge i unihabitatge agrupat.
- Compatibles: llar compartida, comercial (situacions B1 i B3), oficines (situacions B1 i B3), prestació de serveis (situacions B1 i B3), restauració (situacions B1 i B3), equipaments, aparcament.

5. ZONA R6b.3:

5.1 Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: 600 m².
- Façana mínima: 20 m.

5.2 Condicions de l'edificació

- Tipus ordenació: edificació aïllada.
En la subzona R6b.3* (La Rajoleria) s'exclou la franja de 10 metres des del límit del torrent del Morer als efectes de l'aplicació dels paràmetres urbanístics.
- Edificabilitat màxima: 0,40 m²st/m²s.
- Densitat màxima: 1 habitatge per parcel·la.
- Ocupació màxima: 20%
- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
 - B+1 (planta baixa i una planta pis) 7,00 m.
- Separacions mínimes:
 - Front: 7 m.
 - Lateral: 4 m
 - Fons: 4 m

- Edificació auxiliar: S'admeten construccions auxiliars en l'espai lliure de la parcel·la amb les següents condicions:
 - Número de plantes màxim i Alçada màxima: B (planta baixa) 3,30 m.
 - Ocupació: computa dins l'ocupació màxima de parcel·la.
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

5.3 Condicions d'ús

- Dominant: Unihabitatge.
- Compatibles: llar compartida, comercial (situacions B1 i B3), oficines (situacions B1 i B3), prestació de serveis (situacions B1 i B3), restauració (situacions B1 i B3), equipaments, aparcament.

6. ZONA R6b.4:

6.1 Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: 800 m² per edificació aïllada.
400 m² per edificació aparellada.

- Façana mínima: 20 m.

6.2 Condicions de l'edificació

- Tipus ordenació: edificació aïllada.
- Edificabilitat màxima: 0,40 m²st/m²s.
- Densitat màxima: 1 htge/400 m² parcel·la.
- Ocupació màxima: 20%
- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
 - B+1 (planta baixa i una planta pis) 7,00 m.
- Separacions mínimes:
 - Front: 5 m.
 - Lateral: 3 m
 - Fons: 3 m
- Edificació auxiliar: S'admeten construccions auxiliars en l'espai lliure de la parcel·la amb les següents condicions:
 - Número de plantes màxim i Alçada màxima: B (planta baixa) 3,30 m.
 - Ocupació: 7%
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

6.3 Condicions d'ús

- Dominant: Unihabitatge i unihabitatge agrupat.
- Compatibles: llar compartida, comercial (situacions B1 i B3), oficines (situacions B1 i B3), prestació de serveis (situacions B1 i B3), restauració (situacions B1 i B3), equipaments, aparcament.

7. ZONA R6c.1:

7.1 Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: 800 m²
- Façana mínima: 20 m.

7.2 Condicions de l'edificació

- Tipus ordenació: edificació aïllada.
- Edificabilitat màxima: 0,40 m²st/m²s.
- Densitat màxima: 1 habitatge per parcel·la.
- Ocupació màxima: 20%
- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
 - B+1 (planta baixa i una planta pis) 7,00 m.
- Separacions mínimes:
 - Front: 10 m. Si dona front a 2 vials la separació podrà ser de 5 m.
 - Lateral: 4 m
 - Fons: 5 m
- Edificació auxiliar: S'admeten construccions auxiliars en l'espai lliure de la parcel·la amb les següents condicions:
 - Número de plantes màxim i Alçada màxima: B (planta baixa) 3,30 m.
 - Ocupació: computa dins l'ocupació màxima de parcel·la.
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

7.3 Condicions d'ús

- Dominant: Unihabitatge.
- Compatibles: llar compartida, comercial (situacions B1 i B3), oficines (situacions B1 i B3), prestació de serveis (situacions B1 i B3), restauració (situacions B1 i B3), equipaments, aparcament.

8. ZONA R6c.2:

8.1 Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: 800 m²
- Façana mínima: 20 m.

8.2 Condicions de l'edificació

- Tipus ordenació: edificació aïllada.
- Edificabilitat màxima: 0,40 m²st/m²s, amb un màxim de 500 m² st / habitatge.
- Densitat màxima: 1 habitatge per parcel·la.
- Ocupació màxima: 20%
- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
 - B+1 (planta baixa i una planta pis) 7,00 m.

- Separacions mínimes:
 - Front: 6 m.
 - Lateral: 5 m. S'admet aparellar 2 habitatges contigus mantenint la resta de paràmetres de parcel·la i edificació.
 - Fons: 4 m.
- Edificació auxiliar: S'admeten construccions auxiliars en l'espai lliure de la parcel·la amb les següents condicions:
 - Número de plantes màxim i Alçada màxima: B (planta baixa) 3,30 m.
 - Ocupació: 5%
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

8.3 Condicions d'ús

- Dominant: Unihabitatge.
- Compatibles: llar compartida, comercial (situacions B1 i B3), oficines (situacions B1 i B3), prestació de serveis (situacions B1 i B3), restauració (situacions B1 i B3), equipaments, aparcament.

9. ZONA R6c.3:

9.1 Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: 1.500 m²
- Façana mínima: 20 m.

9.2 Condicions de l'edificació

- Tipus ordenació: edificació aïllada.
- Edificabilitat màxima: 0,20 m²st/m²s.
- Densitat màxima: 1 habitatge per parcel·la.
- Ocupació màxima: 10%
- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
 - B+1 (planta baixa i una planta pis) 7,00 m.
- Separacions mínimes:
 - Front: 6 m.
 - Lateral: 5 m.
 - Fons: 4 m.
- Edificació auxiliar: S'admeten construccions auxiliars en l'espai lliure de la parcel·la amb les següents condicions:
 - Número de plantes màxim i Alçada màxima: B (planta baixa) 3,30 m.
 - Ocupació: computa dins l'ocupació màxima de parcel·la.
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

9.3 Condicions d'ús

- Dominant: Unihabitatge.
- Compatibles: llar compartida, comercial (situacions B1 i B3), oficines (situacions B1 i B3), prestació de serveis (situacions B1 i B3), restauració (situacions B1 i B3), equipaments, aparcament.

10. ZONA R6c.4:

10.1 Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: s'estableix la unitat de zona com a parcel·la mínima. Caldrà agrupar les dues parcel·les existents.

10.2 Condicions de l'edificació

- Tipus ordenació: edificació aïllada.
- Sostre màxim: 330,50 m²
- Densitat màxima: 1 habitatge per parcel·la.
- Ocupació màxima: 20%
- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
 - B+1 (planta baixa i una planta pis) 7,00 m.
- Separacions mínimes:
 - Front: 6 m.
 - Lateral: 5 m. S'admet aparellar 2 habitatges contigus mantenint la resta de paràmetres de parcel·la i edificació.
 - Fons: 4 m.
- Edificació auxiliar: S'admeten construccions auxiliars en l'espai lliure de la parcel·la amb les següents condicions:
 - Número de plantes màxim i Alçada màxima: B (planta baixa) 3,30 m.
 - Ocupació: 5%
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

10.3 Condicions d'ús

- Dominant: Unihabitatge.
- Compatibles: llar compartida, comercial (situacions B1 i B3), oficines (situacions B1 i B3), prestació de serveis (situacions B1 i B3), restauració (situacions B1 i B3), equipaments, aparcament.

11. ZONA R6c.5:

11.1 Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: 1.500 m²
- Façana mínima: 20 m.

11.2 Condicions de l'edificació

- Tipus ordenació: edificació aïllada.
- Edificabilitat màxima: 0,10 m²st/m²s.
- Densitat màxima: 1 habitatge per parcel·la.
- Ocupació màxima: 10%

- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
 - B+1 (planta baixa i una planta pis) 7,00 m.
- Separacions mínimes:
 - Front: 2 m.
 - Lateral: 3 m
 - Fons: 3 m
- Edificació auxiliar: S'admeten construccions auxiliars en l'espai lliure de la parcel·la amb les següents condicions:
 - Número de plantes màxim i Alçada màxima: B (planta baixa) 3,30 m.
 - Ocupació: computa dins l'ocupació màxima de parcel·la.
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

11.3 Condicions d'ús

- Dominant: Unihabitatge.
- Compatibles: llar compartida, comercial (situacions B1 i B3), oficines (situacions B1 i B3), prestació de serveis (situacions B1 i B3), restauració (situacions B1 i B3), equipaments, aparcament.

Article 130 - Industrial (clau A1)

0. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena el sòl industrial amb construccions aïllades destinades principalment a ús industrial.

Es distingeixen diverses subzones:

Subzona **A1a**: Indústria gran i mitjana

Subzona **A1b**: Indústria petita i tallers

Subzona **A1c**: Indústria amb volumetria definida

Subzona **A1d**: Indústria compartida segons llicència

A1d.1. Intensitat 1

A1d.2. Intensitat 2

A1d.3. Intensitat 3

1. ZONA A1a:

1.1 Definició

- Comprèn les zones amb tipologia d'indústria gran i mitjana.

1.2 Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: 3.000 m²
- Façana mínima: 30 m.
- Les subzones A1a* constitueixen parcel·la única ja que només disposen d'un accés.

1.3 Condicions de l'edificació

- Tipus ordenació: edificació aïllada.
- Edificabilitat màxima: gàlib màxim fixat als plànols d'ordenació x 2 plantes.

- Ocupació màxima: es fixa un gàlib màxim als plànols d'ordenació.
- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
 - B+1 (planta baixa i una planta pis) 15,00 m.
- Separacions mínimes: segons el gàlib grafiat als plànols d'ordenació.
- Densitat d'activitats: Màxim 1 establiment cada 5000 m² de sostre o 2 establiments per parcel·la. La planta pis no podrà contenir un establiment diferent al de la planta baixa, la planta pis haurà d'estar vinculada a les activitats i els usos de la planta baixa.
- No s'admetrà que la planta pis voli per sobre de l'ocupació de la planta baixa, encara que aquesta no hagi esgotat l'ocupació.
- Resta prohibit el desdoblament de propietat de la nau industrial en plantes.

De manera transitòria, aquells altells que actualment constitueixen una activitat no vinculada a la planta baixa i constin inscrits al Registre de la propietat com a entitat independents i acreditessin l'obtenció de llicència per l'activitat o equivalent, podran modificar la seva activitat mentre existeixi l'edifici.

Aquells altells en què es facin activitats i usos no vinculats als de la planta baixa, no inscrits al Registre de la propietat com a entitats independents, i sense llicència d'activitat o autorització equivalent, romandran en volum disconforme d'acord amb l'article 108 del TRLU, o el que el substitueixi. El mateix s'aplicarà respecte d'aquells altells o plantes pis, en que tot i estar dividides com a departaments, no es faci avui cap activitat.

- Tots els elements que es situïn per sobre de la coberta de les edificacions s'hauran d'integrar dins el volum de l'edificació i, cas de no ser elements de senyalització o publicitat, hauran de quedar perfectament ocults de les visuals per mitjà de tancaments de la mateixa qualitat que els emprats en la resta de les façanes de l'edifici.

1.4 Condicions d'ús

- Dominant: Industrial, comercial (ECS), magatzem, taller de reparació de vehicles, aparcament.
- Compatibles: oficines, prestació de serveis, restauració, equipaments, recreatiu.
- Complementaris: unihabitatge vinculat a la vigilància de l'activitat principal.

2. ZONA A1b:

2.1 Definició

- Comprèn les zones amb tipologia d'indústria petita i tallers.

2.2 Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: 800 m²
- Façana mínima: 15 m.

2.3 Condicions de l'edificació

- Tipus ordenació: edificació aïllada.
- Edificabilitat màxima: gàlib màxim fixat als plànols d'ordenació x 2 plantes.
- Ocupació màxima: es fixa un gàlib màxim als plànols d'ordenació.
- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
 - B+1 (planta baixa i una planta pis) 15,00 m.
- Separacions mínimes: segons el gàlib grafiat als plànols d'ordenació.
- Densitat d'activitats: Màxim 2 establiments per parcel·la, sempre que es garanteixi una façana mínima de 8 m per cada establiment. La planta pis no podrà contenir un establiment diferent al de la planta baixa, la planta pis haurà d'estar vinculada a les activitats i els usos de la planta baixa.

- No s'admetrà que la planta pis voli per sobre de l'ocupació de la planta baixa, encara que aquesta no hagi esgotat l'ocupació.
- Resta prohibit el desdoblament de propietat de la nau industrial en plantes.

De manera transitòria, aquells altells que actualment constitueixen una activitat no vinculada a la planta baixa i constin inscrits al Registre de la propietat com a entitat independents i acreditessin l'obtenció de llicència per l'activitat o equivalent, podran modificar la seva activitat mentre existeixi l'edifici.

Aquells altells en què es facin activitats i usos no vinculats als de la planta baixa, no inscrits al Registre de la propietat com a entitats independents, i sense llicència d'activitat o autorització equivalent, romandran en volum disconforme d'acord amb l'article 108 del TRLU, o el que el substitueixi. El mateix s'aplicarà respecte d'aquells altells o plantes pis, en que tot i estar dividides com a departaments, no es faci avui cap activitat.

- Tots els elements que es situïn per sobre de la coberta de les edificacions s'hauran d'integrar dins el volum de l'edificació i, cas de no ser elements de senyalització o publicitat, hauran de quedar perfectament ocults de les visuals per mitjà de tancaments de la mateixa qualitat que els emprats en la resta de les façanes de l'edifici.

2.4 Condicions d'ús

- Dominant: Industrial, comercial (ECS), magatzem, taller de reparació de vehicles, aparcament.
- Compatibles: oficines, prestació de serveis, restauració, equipaments, recreatiu.
- Complementaris: unihabitatge vinculat a la vigilància de l'activitat principal.

3. ZONA A1c:

3.1 Definició

- Comprèn les zones amb tipologia d'indústria amb volumetria definida incloses al PAU.

3.2 Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: 500 m².
- Façana mínima: 10 m.

3.3 Condicions de l'edificació

- Tipus ordenació: edificació aïllada.
- Edificabilitat màxima: gàlib màxim fixat als plànols d'ordenació x 2 plantes.
- Ocupació màxima: es fixa un gàlib màxim als plànols d'ordenació.
- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
 - B+1 (planta baixa i una planta pis) 15,00 m.
- Separacions mínimes: segons el gàlib grafiat als plànols d'ordenació.
- Densitat d'activitats: Màxim 1 establiments cada 500 m² d'ocupació en planta baixa. La planta pis no podrà contenir un establiment diferent al de la planta baixa. La planta pis no podrà contenir un establiment diferent al de la planta baixa, la planta pis haurà d'estar vinculada a les activitats i els usos de la planta baixa.
- No s'admetrà que la planta pis voli per sobre de l'ocupació de la planta baixa, encara que aquesta no hagi esgotat l'ocupació.
- Resta prohibit el desdoblament de propietat de la nau industrial en plantes.

De manera transitòria, aquells altells que actualment constitueixen una activitat no vinculada a la planta baixa i constin inscrits al Registre de la propietat com a entitat independents i acreditessin l'obtenció de llicència per l'activitat o equivalent, podran modificar la seva activitat mentre existeixi l'edifici.

Aquells altells en què es facin activitats i usos no vinculats als de la planta baixa, no inscrits al Registre de la propietat com a entitats independents, i sense llicència d'activitat o autorització equivalent, romandran en volum disconforme d'acord amb l'article 108 del TRLU, o el que el substitueixi. El mateix s'aplicarà respecte d'aquells altells o plantes pis, en que tot i estar dividides com a departaments, no es faci avui cap activitat.

- Tots els elements que es situïn per sobre de la coberta de les edificacions s'hauran d'integrar dins el volum de l'edificació i, cas de no ser elements de senyalització o publicitat, hauran de quedar perfectament ocults de les visuals per mitjà de tancaments de la mateixa qualitat que els emprats en la resta de les façanes de l'edifici.

3.4 Condicions d'ús

- Dominant: Industrial, comercial (ECS), magatzem, taller de reparació de vehicles, aparcament.
- Compatibles: oficines, prestació de serveis, restauració, equipaments, recreatiu.
- Complementaris: unihabitatge vinculat a la vigilància de l'activitat principal.

4. ZONA A1d:

4.1 Definició

- Comprèn les zones amb tipologia d'indústria compartimentada que recull els paràmetres del sector desenvolupat i de la llicència concedida, que s'incorporen en les determinacions paramètriques i gràfiques de cada subzona.
- Es diferencien 3 subzones:
 - Subzona A1d.1 Indústria compartimentada segons llicència. Intensitat 1
 - Subzona A1d.2 Indústria compartimentada segons llicència. Intensitat 2
 - Subzona A1d.3 Indústria compartimentada segons llicència. Intensitat 3

4.1 Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: l'existent.

4.2 Condicions de l'edificació

- Tipus ordenació: edificació aïllada.
- Edificabilitat màxima: gàlib màxim fixat als plànols d'ordenació x 2 plantes.
- Ocupació màxima: es fixa un gàlib màxim als plànols d'ordenació.
- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
 - B+1 (planta baixa i una planta pis) 15,00 m.
- Separacions mínimes: segons el gàlib grafiat als plànols d'ordenació.
- Densitat d'activitats:
 - Subzona A1d.1: Màxim 1 establiments cada 450 m2 d'ocupació en planta baixa.
 - Subzona A1d.2: Màxim 1 establiments cada 350 m2 d'ocupació en planta baixa.
 - Subzona A1d.3: Màxim 1 establiments cada 300 m2 d'ocupació en planta baixa, amb un màxim de 4 establiments.
- No s'admetrà que la planta pis voli per sobre de l'ocupació de la planta baixa, encara que aquesta no hagi esgotat l'ocupació.
- Resta prohibit el desdoblament de propietat de la nau industrial en plantes.

De manera transitòria, aquells altells que actualment constitueixen una activitat no vinculada a la planta baixa i constin inscrits al Registre de la propietat com a entitat independents i acreditessin l'obtenció de llicència per l'activitat o equivalent, podran modificar la seva activitat mentre existeixi l'edifici.

Aquells altells en què es facin activitats i usos no vinculats als de la planta baixa, no inscrits al Registre de la propietat com a entitats independents, i sense llicència d'activitat o autorització equivalent, romandran en volum disconforme d'acord amb l'article 108 del TRLU, o el que el substitueixi. El mateix s'aplicarà respecte d'aquells altells o plantes pis, en que tot i estar dividides com a departaments, no es faci avui cap activitat.

- Tots els elements que es situïn per sobre de la coberta de les edificacions s'hauran d'integrar dins el volum de l'edificació i, cas de no ser elements de senyalització o publicitat, hauran de quedar perfectament ocults de les visuals per mitjà de tancaments de la mateixa qualitat que els emprats en la resta de les façanes de l'edifici.

4.3 Condicions d'ús

- Dominant: Industrial, comercial (ECS), magatzem, taller de reparació de vehicles, aparcament.
- Compatibles: oficines, prestació de serveis, restauració, equipaments, recreatiu.
- Complementaris: unihabitatge vinculat a la vigilància de l'activitat principal.

Article 131 - Serveis (clau A2)

0. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena el sòl urbà d'activitat econòmica no industrial, com són els usos terciaris, comercials, centres de recerca d'activitats, relacionades amb el turisme i les dotacions privades.

Es distingeixen diverses subzones:

Subzona **A2a**: Hoteler / Hosteleria o restauració

Subzona **A2b**: Educatiu / cultural / Sanitari-assistencial

Subzona **A2c**: Esportiu / Lúdic / Recreatiu

1. ZONA A2a:

1.1 Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: L'existent.

1.2 Condicions de l'edificació

- Tipus ordenació: Volumetria específica.
- Intensitat màxima: 1,20 m³st/m²s.
- Ocupació màxima: 40%
- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
 - B+2 (planta baixa i dues plantes pis) 10,00 m.
- Separacions mínimes:
 - N-II: 6 m.
 - Vial: 0 m.
 - Lateral: 3 m
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

1.3 Condicions d'ús

- Dominant: Establiments hotelers, establiments d'apartaments turístics, restauració, comercial.
- La subzona A2a* (Can Pi) admet també l'unihabitatge.

2. ZONA A2b:

2.1 Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: L'existent.

2.2 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Edificació alineada a vial.
- Profunditat edificable: està fixada en els plànols d'ordenació o en la fitxa del Catèleg de béns a protegir.
- Número de plantes màxim: està fixat en els plànols d'ordenació o en la fitxa del Catèleg de béns a protegir.
- Alçada reguladora màxima:
 - B (planta baixa) 4,00 m.
 - B+1 (planta baixa i una planta pis) 7,50 m.
 - B+2 (planta baixa i dues plantes pis) 10,50 m.
 - B+3 (planta baixa i tres plantes pis) 13,50 m.
 - B+4 (planta baixa i quatre plantes pis) 16,50 m.
- Els espais identificats al plànol com a jardí (P) són espai lliure privat de la parcel·la i no són edificables.

2.3 Condicions d'ús

- Dominant: Educatiu, cultural, sanitari-assistencial.

3. ZONA A2c:

3.1 Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: L'existent.

3.2 Condicions de l'edificació

- Tipus ordenació: Volumetria específica.
- Intensitat màxima: 0,80 m³st/m²s.
- Ocupació màxima: 10%
- Número de plantes màxim i Alçada màxima:
 - B+1 (planta baixa i una planta pis) 8,00 m.
- Separacions mínimes:
 - Front: 3 m.
 - Lateral: 3 m
 - Fons: 3 m
 - Entre edificis dins la mateixa parcel·la: 6 m
- En obra nova i gran rehabilitació, quan la superfície de jardí (espai lliure d'edificació) sigui superior als 200 m² es requerirà la construcció d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials de coberta i/o d'aigües grises per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, amb una capacitat mínima de 3.000 litres.

3.3 Condicions d'ús

- Dominant: Esportiu col·lectiu, sociocultural (lligat a l'esportiu), restauració (lligat a l'esportiu), lúdic, recreatiu.

Article 132 - Conservació (clau M2)

0. DEFINICIÓ

Aquesta clau inclou les edificacions i jardins inclosos al pla especial de béns a protegir.

Es distingeixen diverses subzones:

Subzona **M2a**: No admet ampliació

Subzona **M2b**: Admet ampliació

Subzona **M2c**: Patis protegits

1. ZONA M2a:

1.1 Definició

Comprèn les edificacions incloses al catàleg de béns a protegir que per la seva tipologia, configuració o ubicació dins la parcel·la no admeten ampliació.

1.1 Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: L'existent.

1.2 Condicions de l'edificació

- Tipus ordenació: Segons la tipologia de l'edificació protegida.

- Segons l'establert a la fitxa del Catàleg de béns a protegir.

1.3 Condicions d'ús

- Segons l'establert a la fitxa del Catàleg de béns a protegir.

- En els fronts senyalats als plànols d'ordenació com a eixos cívics no s'admet l'ús residencial en planta baixa en el cas de parcel·les amb ús plurifamiliar. Únicament s'admet que la planta baixa es destini a ús residencial en les parcel·les amb unihabitatge.

2. ZONA M2b:

2.1 Definició

Comprèn les edificacions incloses al catàleg de béns a protegir que per la seva tipologia, configuració o ubicació dins la parcel·la admeten ampliació.

2.1 Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: L'existent.

2.2 Condicions de l'edificació

- Tipus ordenació: Segons la tipologia de l'edificació protegida.

- Segons l'establert a la fitxa del Catàleg de béns a protegir.

2.3 Condicions d'ús

- Segons l'establert a la fitxa del Catàleg de béns a protegir.

- En els fronts senyalats als plànols d'ordenació com a eixos cívics no s'admet l'ús residencial en planta baixa en el cas de parcel·les amb ús plurifamiliar. Únicament s'admet que la planta baixa es destini a ús residencial en les parcel·les amb unihabitatge.

3. ZONA M2c:

3.1 Definició

Comprèn els patis de l'estructura tradicional del Maresme, on el jardí es situava davant de l'habitatge, a l'altre costat del vial.

3.2 Condicions de parcel·lació

- S'ha de conservar la parcel·lació actual. Per tal d'assegurar la vinculació d'aquest sòl amb el sòl amb edificabilitat associat no s'admetrà la segregació de les dues parts de la finca.

3.3 Condicions de l'edificació

- No s'admet edificació en aquesta zona, l'edificabilitat de la finca es troba en l'edificació de l'altre costat del vial.
- No s'admet la construcció de pèrgoles de cap tipus.
- Serà prioritari mantenir els patis enjardinats. S'admetrà un espai pavimentat, prioritàriament amb paviments filtrants o drenants, d'un màxim de 30 m2.

3.4 Condicions d'ús

- Dominant: jardí de les edificacions a les quals estan associats.

SECCIÓ 3 - ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ

Article 133 - Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat

1. En sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.
2. En sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30 del TRLUC, o el que el substitueixi, i regular la composició volumètrica i de façanes.
3. A més del què s'ha establert als apartats precedents els plans de millora urbana podran tenir les finalitats i determinacions desenvolupades a l'article 90 del RLUC, o el que el substitueixi.
4. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, específicament, allò que es determina per a cada sector en les fitxes normatives. Els plans de millora urbana tindran el contingut i documentació prevista a l'article 91 del RLUC o el que el substitueixi..
5. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:
 - a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament o la reconversió del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti, quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.
 - b) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.
6. Les fitxes annexes corresponents a cada sector, on es detallen les determinacions d'acord amb les quals s'elaboraran els plans de millora urbana que corresponguin, regulen, entre d'altres, els aspectes següents:
 - a) Àmbit
 - b) Objectius
 - c) Condicions d'ordenació, edificació i ús
 - d) Cessions.
 - e) Condicions de gestió i execució
 - f) Règim transitori d'edificació i Usos

7. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el POUM.

8. La formulació i tramitació d'aquests plans de millora urbana s'ajustarà a les determinacions que estableix la legislació urbanística.

9. Els àmbits de plans de millora urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a la legislació urbanística.

10. Els plans de millora urbana que s'estableixen per a l'execució d'aquest POUM en el sòl urbà són els següents:

PMU-1.- Pla de millora urbana Els Tints

Les determinacions pel que fa a cadascun d'aquests plans de millora urbana, s'estableixen en les fitxes annexes a aquestes normes.

Article 134 - Polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat. Contingut i determinacions

1. La delimitació dels polígons d'actuació en el sòl urbà no consolidat comporta que els propietaris tenen els deures que exigeixen el TRLUC i el RLUC, o legislació que els substitueixi, de:

- Complir amb la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
- Cedir obligatòriament i gratuïta el sòl reservat pel pla per a sistemes locals al servei de l'àmbit del polígon d'actuació en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
- Cedir obligatòriament i gratuïta el sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que el planejament general inclogui en el polígon d'actuació en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
- Costejar i, si s'escau, executar la urbanització.
- Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.
- Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament aquest POUM o el Programa d'actuació urbanística, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
- Altrament els propietaris inclosos en els polígons d'actuació que es delimiten en sòl urbà no consolidat han de cedir obligatòriament i gratuïta el sòl corresponent als percentatges sobre aprofitaments que es determinen en la legislació urbanística del 10% de l'aprofitament total de l'àmbit d'actuació, llevat dels supòsits excepcionals previstos en la mateixa legislació, quin percentatge podrà ser superior.

2. Els polígons d'actuació que s'estableixen per a l'execució d'aquest POUM en el sòl urbà són els següents:

PAU-1.- Polígon d'actuació urbanística La Sènia 1

PAU-2.- Polígon d'actuació urbanística La Sènia 2

PAU-3.- Polígon d'actuació urbanística La Marina

PAU-4.- Polígon d'actuació urbanística Serrat del Mas

PAU-5.- Polígon d'actuació urbanística March Pastor

PAU-6.- Polígon d'actuació urbanística Roques Blanques sud

PAU-7.- Polígon d'actuació urbanística Bellavista

PAU-8.- Polígon d'actuació urbanística Bellaguarda

PAU-9.- Polígon d'actuació urbanística Plaça

PAU-10.- Polígon d'actuació urbanística Jardins Sant Pol

PAU-11.- Polígon d'actuació urbanística Industrial 1

PAU-12.- Polígon d'actuació urbanística Industrial 2

Les determinacions pel que fa a cadascun d'aquests polígons d'actuació, s'estableixen en les fitxes annexes a aquestes normes.

3. El POUM delimita també 3 àmbits d'actuació corresponents a àmbits qualificats de sistemes públics, que són els següents:

AAU-1.- Àmbit d'actuació urbanística camí Bellavista i Bellaguarda

AAU-2.- Àmbit d'actuació urbanística vorera carretera BV-5128

AAU-3.- Àmbit d'actuació urbanística carrer Ponent

Les determinacions pel que fa a cadascun d'aquests àmbits d'actuació, s'estableixen en les fitxes del PAU al qual van associades, annexes a aquestes normes.

CAPÍTOL 4 - RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UN POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA O SECTOR DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC DERIVAT.

Article 135 - Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades a l'article següent, les construccions, les instal·lacions i els usos que com a conseqüència de l'aprovació d'aquest POUM quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderrocament.

Si la construcció està fora d'ordenació per raó de resultar afectada parcialment per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no està inclosa en cap sector de planejament urbanístic derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística, se li aplica el règim de volum disconforme, d'acord amb la legislació urbanística.

Les construccions i les instal·lacions a les quals no es puguin aplicar les mesures de restauració regulades pel capítol II del títol setè del TRLUC, o legislació que el substitueixi, i que no s'ajustin al planejament, resten en situació de fora d'ordenació o bé de disconformitat segons els correspongui en aplicació d'aquest article i de la legislació urbanística.

En tots els casos queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

Article 136 - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació de construccions i instal·lacions comportarà el següent règim jurídic.

1. Obres prohibides i obres autoritzables.

a) Obres prohibides:

- Obres de consolidació
- Obres d'augment de volum
- Obres de modernització

b) Obres de reparació autoritzables:

- Reparacions que exigeixin la salubritat, la seguretat de les persones o la bona conservació de les construccions i instal·lacions.
- Es podran autoritzar obres de manteniment per garantir la seguretat de l'edifici.
- Obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria.
- Instal·lació de plaques tèrmiques o fotovoltaiques, únicament per servir a la pròpia edificació.

Les obres que s'autoritzin no comportaran en cap cas augment del valor d'expropiació, ni es tindran en compte en els expedients de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats.

En la sol·licitud de llicència s'hi haurà d'incloure documentació gràfica acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres projectades. 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, i a l'anotació d'aquesta condició en el Registre de la Propietat, en els termes regulats a l'article 76 del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, o legislació que el substitueixi.

2. Usos i activitats autoritzables.

a) En les construccions que estan fora d'ordenació es poden mantenir els usos preexistents d'acord amb el que estableix l'apartat que segueix, i es pot autoritzar la implantació d'usos provisionals admesos en la zona urbana els usos admesos en la zona urbanística en que s'incloguin els terrenys que ocupen i, a més dels usos que s'admeten com a provisionals que preveu l'article 53 del TRLUC i 61.1 del RDLU en les condicions regulades a l'apartat 2n. del referit article reglamentari, o legislació que els substitueixi.

b) L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat provisional en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris o de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats.

c) Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic que no siguin conformes amb el règim d'usos que aquest estableix, es consideren en situació de fora d'ordenació quan el nou planejament els declarï incompatibles i els subjecte a cessament de forma expressa.

d) Els usos en situació de fora d'ordenació no poden ser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències d'ús o altres autoritzacions sotmeses a termini; se n'ha d'acordar, en aquests supòsits, el cessament immediat. Quan l'autorització d'aquests usos no està sotmesa a termini, es pot procedir a la revocació de les autoritzacions corresponents, sens perjudici de les indemnitzacions que corresponguin d'acord amb la legislació aplicable.

Article 137 - Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Estaran en situació de volum o ús disconforme les construccions i instal·lacions existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM o del planejament que el desenvolupi que tinguin un volum d'edificació disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament, però que no quedin fora d'ordenació.

2. Als efectes del que estableix el punt anterior i quan el POUM no les indica expressament, s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre alçada, fondària, 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.

3. La situació de l'edificació no es considerarà condició bàsica en les edificacions aïllades, sempre que l'edificació existent mantingui com a mínim la meitat de la distància mínima a límits que fixa la zona.

4. No es consideraran en volum disconforme les edificacions que superin en fins un 10% els paràmetres de condició bàsica.

Article 138 - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

Els edificis en situació de volum o ús disconforme han de tendir a adaptar-se a les condicions del nou planejament. Si l'edifici disposa de correctes condicions estructurals, que caldrà acreditar amb un informe tècnic de l'estat de l'estructura, s'hi podran autoritzar les obres següents, sempre que no estiguin situades en espais naturals protegits:

a) L'ampliació de sostre, sempre i quan hi hagi edificabilitat pendent d'exhaurir a la parcel·la i que els paràmetres reguladors d'ordenació del planejament ho permetin.

b) Les obres de consolidació.

c) Les obres de rehabilitació, incloses les de gran rehabilitació.

A aquests efectes s'entén per gran rehabilitació:

- El conjunt d'obres que constitueixin una actuació global en tot l'edifici i que comportin, a més, alguna de les actuacions següents: increment de volum o sostre edificable, increment de nombre de departaments o unitats funcionals anteriorment existents, redistribució general d'espais i canvi de l'ús principal de l'edifici.

- La substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural.

- L'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50 per cent del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent.

d) Els usos i les activitats que siguin conformes amb el nou planejament.

e) L'increment d'habitatges o establiments sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o d'establiments.

f) Les obres necessàries per a enretirar elements perillosos per a la salut pública i substituir-los per altres de condicions funcionals similars

g) Podran mantenir-se els usos preexistents i poden ser objecte de canvis de titularitat si no esdevenen incompatibles amb el nou planejament i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona aquest POUM i, si escau, les ordenances reguladores corresponents.

h) Per les edificacions i usos disconformes amb el nou planejament que es trobin en sòl no urbanitzable classificat com a "sòl de protecció especial" pel planejament territorial o en sòl qualificat de "sòl de protecció d'interès per a la connectivitat" (clau N2d) per aquest POUM, qualsevol obra (que no sigui de manteniment) o canvi d'ús requerirà la redacció d'un projecte d'actuació específica o d'un pla especial urbanístic (segons la legislació urbanística) amb l'objecte d'identificar totes les construccions existents, establir-ne la seva conservació o enderroc i garantir la compatibilitat de les edificacions i les activitats amb els valors ambientals i ecològics de l'espai.

Article 139 - Edificis i instal·lacions incloses dins de sectors de planejament urbanístic derivat o polígons d'actuació urbanística

Els edificis o les instal·lacions existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del POUM que estiguin inclosos en l'àmbit d'un sector de planejament urbanístic derivat o d'un polígon d'actuació urbanística definits per aquest Pla, estan subjectes a les situacions generals següents:

1. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea o sector de planejament.

a) Fins a la redacció del planejament urbanístic que la desenvolupi (pla especial urbanístic o pla de millora urbana en sòl urbà o pla parcial en sòl urbanitzable), en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o d'habilitació ambiental ni d'altres autoritzacions connexes establertes per la legislació sectorial, llevat dels usos i obres de caràcter provisional, atès que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea i, per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar, ni les condicions bàsiques de l'edificació.

b) L'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic derivat, comportarà l'adopció de l'acord de suspensió de llicències dins els corresponents àmbits, que haurà de ser publicat en el corresponent Butlletí Oficial de la Província, i que tindrà un període màxim de 2 anys d'acord amb la legislació urbanística.

c) Un cop sigui executiu el planejament urbanístic derivat, a partir de l'inici de l'expedient de reparcel·lació i mentre no s'iniciïn els tràmits per a l'aprovació del projecte de reparcel·lació, els edificis legalment implantats, a més de les obres d'intervenció relatives a la demolició d'edificis que no estiguin protegits per llurs valors o característiques específiques, s'hi poden executar les obres d'intervenció següents:

- Si l'actuació urbanística no en requereix l'enderrocament, les obres d'intervenció que calguin per a conservar les edificacions en les condicions exigides per les lleis perquè serveixin de suport a l'ús a què es destinen o per a condicionar-les amb la finalitat de destinar-les a un ús provisional admès.

- Si l'actuació urbanística en requereix o en pot requerir l'enderrocament, les obres d'intervenció emparades en el règim d'usos i obres provisionals i de fora d'ordenació.

2. Edificis i instal·lacions dins d'un polígon d'actuació urbanística.

a) A partir de l'inici de l'expedient de reparcel·lació i mentre no s'iniciïn els tràmits per a l'aprovació del projecte de reparcel·lació, els edificis legalment implantats, a més de les obres d'intervenció relatives a la demolició d'edificis que no estiguin protegits per llurs valors o característiques específiques, s'hi poden executar les obres d'intervenció següents:

- Si l'actuació urbanística no en requereix l'enderrocament, les obres d'intervenció que calguin per a conservar les edificacions en les condicions exigides per les lleis perquè serveixin de suport a l'ús a què es destinen o per a condicionar-les amb la finalitat de destinar-les a un ús provisional admès.

- Si l'actuació urbanística en requereix o en pot requerir l'enderrocament, les obres d'intervenció emparades en el règim d'usos i obres provisionals i de fora d'ordenació.

b) L'inici dels tràmits per a l'aprovació del projecte de reparcel·lació comporta la suspensió automàtica de l'atorgament de qualsevol llicència urbanística en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística fins a la fermesa de l'aprovació definitiva del projecte esmentat.

c) Un cop sigui executiu l'instrument de gestió, caldrà tenir present el propi instrument d'execució.

CAPÍTOL 5 - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ 1 – DISPOSICIONS GENERALS

Article 140 - Definició i tipus

1. Constitueixen el sòl no urbanitzable:

a) Els terrenys que aquest POUM ha de classificar com a no urbanitzables per raó dels factors següents, entre d'altres:

Primer. Un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus.

Segon. Les determinacions dels plans directors.

Tercer. La subjecció dels terrenys a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

b) Els terrenys que el POUM considera necessari classificar com a sòl no urbanitzable per raó de:

Primer. La concurrència dels valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

Segon. L'objectiu de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible, i també la concurrència d'altres criteris objectius establerts pel planejament territorial o urbanístic.

Tercer. El valor agrícola dels terrenys inclosos en indicacions geogràfiques protegides (IGP), denominacions d'origen (DO) i les marques de qualitat.

c) Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.

2. En el sòl no urbanitzable aquest Pla d'ordenació pretén destacar i preservar els seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, ambientals, culturals, agrícoles, forestals, naturals i connectors.

3. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural i sostenible del territori.

Article 141 - Desenvolupament del POUM en SNU

1. Les determinacions que conte aquest POUM, sens perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant plans especials urbanístics, els quals tindran les següents finalitats:

- La millora del medi rural.
- La protecció i regeneració dels conreus i els espais forestals.
- La protecció i regeneració del paisatge i dels bens naturals i culturals.
- La protecció i millora de la vialitat rural
- La protecció dels cursos fluvials.

2. En qualsevol cas seran de plena i ineludible aplicació les determinacions que per a l'establiment d'usos, edificació de construccions o desenvolupament de qualsevol tipus estableix la Llei d'urbanisme per a aquesta categoria de sòl.

3. Els Plans especials urbanístics que s'estableixen per a l'execució d'aquest POUM en el sòl no urbanitzable són els següents:

PEU-1.- Pla Especial Urbanístic Càmping Kanguro

PEU-2.- Pla Especial Urbanístic Càmping Roca Grossa

Les determinacions pel que fa a cadascun d'aquests plans especials s'estableixen en les fitxes annexes a aquestes normes.

Article 142 - Finques

1. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 191 del TRLUC, o legislació que el substitueixi.

2. Seran indivisibles les finques en sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal d'acord amb el que disposa l'article 196 la Llei d'urbanisme i els decrets de la Generalitat de Catalunya 169/1983, 82/1985 i 35/1990, o legislació que els substitueixi.

En les masies i cases rurals incloses al Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable s'admetrà que la segregació del sòl vinculat a l'edificació tingui una superfície inferior a la unitat mínima de conreu o forestal sense que, en cap cas, aquesta segregació pugui donar lloc a una resta de finca matriu inferior a aquestes unitats mínimes.

3. La unitat mínima forestal serà de 25 ha i la unitat mínima de conreu es fixa en 3 ha per al secà i 1 ha per al regadiu.

4. Les divisions i segregacions estan subjectes a llicència municipal tal com es disposa a la Llei d'urbanisme i RLUC.

Es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sòl, encara que només sigui per al seu arrendament, quan pugui donar lloc a la constitució d'un nucli de població i vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent i dels decrets assenyalats en aquest mateix article.

Article 143 - Camins rurals

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.

2. L'obertura, ampliació o modificació de camins requerirà sempre llicència municipal. L'obertura de nous camins, vials rurals, pistes forestals, camins de desembosc o qualsevol altre tipus de vialitat només serà permesa si està prevista en:

- a. El present Pla o els corresponents plans especials que el desenvolupin.

- b. En plans o programes de l'administració: plans de prevenció d'incendis forestals, plans tècnics de gestió i millora forestal i plans simples de gestió forestal.
- c. En la normativa superior a la municipal i sempre d'acord amb la Llei d'urbanisme.

Si l'actuació no està prevista en un projecte d'actuació tramitat d'acord amb la legislació sectorial requereix amb caràcter previ 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 a la legislació urbanística. L'opció entre un o altre procediment correspon a la persona interessada, llevat que aquest POUM o les ulteriors modificacions exigeixin l'aprovació del pla especial urbanístic.

En qualsevol cas, serà necessària la redacció d'un projecte que justifiqui la conveniència de l'obertura del nou camí i la idoneïtat del traçat, d'acord amb la facilitat de manteniment, mínim moviment de terres i menor afectació al paisatge. En aquest sentit, es prohibeix l'obertura de camins en carenes o que incideixen en llocs de vistes panoràmiques, excepte quan siguin derivats d'algun dels plans esmentats en aquest mateix apartat.

3. En l'obertura de nous vials en terrenys forestal es requerirà l'autorització de l'Administració forestal, de conformitat amb l'article 12 del Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, o legislació que el substitueixi, llevat que aquest estigui inclòs en un pla tècnic de gestió i millora forestal ja aprovat, en un pla simple de gestió forestal ja aprovat, o si l'obertura del vial és promoguda i aprovada pel Departament corresponent.

4. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

5. Les amplades dels camins seran les recomanades pel Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, o legislació que el substitueixi, que són les següents:

Camins forestals: vies de terra o pavimentades de circulació permanent que serveixen per a la gestió, la vigilància i la defensa de les forests. Amplada mitjana de plataforma de 4 metres.

Pistes forestals: vies de terra o pavimentades connectades amb les anteriors, i de característiques similars, construïdes primordialment per al transport dels aprofitaments forestals. Amplada mitjana de plataforma de 3 metres.

Pistes de desembosc: vies de terra i de circulació temporal exclusivament construïdes per al transport d'aprofitaments forestals. Amplada mitjana de plataforma de 2,5 metres.

6. La urbanització es reduirà a formar cunetes i regatons transversals alternats, així com a netejar-los i mantenir-los. La preparació de la plataforma dels camins rurals preveurà únicament l'ús de tot-u, grava, sauló o totxana neta triturada, i la formació de cunetes i trencaaigües, de manera que s'asseguri sempre la integració de la infraestructura en l'entorn. Només s'admetrà la pavimentació de camins rurals quan quedi degudament justificada la seva necessitat i amb la condició que els materials utilitzats s'integrin en el paisatge sense generar estridències ni forts contrastos.

S'admetrà la pavimentació dels camins de la xarxa viària bàsica principal, amb materials que s'integrin en el paisatge sense generar estridències ni forts contrastos.

7. Les ampliacions de camins rurals s'efectuaran seguint criteris paisatgístics, a costa d'un sol dels llindars, i es conservarà, quan tècnicament sigui possible, el marge la vegetació del qual estigui més ben conservada.

8. L'ampliació o modificació del traçat d'un camí, així com la construcció de vies d'accés de qualsevol naturalesa, no haurà de generar pendents superiors al 8% en sòls tous, o del 15% en sòls durs, ni terraplens o desmunts de més de 3 m. d'alçada.

Els talussos resultants de l'obertura, ampliació o modificació del traçat d'un camí tindran un pendent inferior o igual a la proporció 1:3 (alçada:base). S'hauran de revegetar convenientment amb vegetació herbàcia, arbustiva i arbòria autòctona, i no podran suposar cap modificació de les esorrenties ni dels cursos fluvials existents.

Article 144 - Tanques

1. Amb caràcter general es prohibeixen els tancats que es puguin disposar en les particions de

parcel·les i els associats a habitatges implantats en el sòl no urbanitzable.

2. En els casos següents, degudament justificats, i quan l'Ajuntament així ho autoritzi a través de llicència, s'admetran tancats que es construïran de forma integrada amb el paisatge en què s'insereixi, respectant el dret de pas dels camins existents i amb tipologies que resultin permeables a la fauna:

- a. Perquè així ho requereixi l'activitat implantada en sòl no urbanitzable.
- b. Per exigències biosanitàries o de seguretat.
- c. En el cas d'habitatges, es podrà tancar un espai al voltant de l'habitatge destinat a era, que es situarà a una distància màxima de 10 metres dels tancaments exteriors de l'habitatge. Aquesta haurà de mantenir el seu caràcter rústic i preservarà la seva continuïtat física amb l'entorn.

3. En cap cas seran admesos tancats opacs de fàbrica ni els que tinguin les característiques pròpies de les tanques urbanes. Es prioritzarà la utilització d'elements vegetals, preferiblement d'espècies autòctones, com a tanques.

Les tanques cinegètiques podran formar-se amb filat amb muntants de fusta i tindran una alçada màxima de 1,80 m. Queda prohibida la utilització de filferro amb punxes, el fil electrificat sí que es permetrà. S'admetrà també la utilització de murs de pedra secs tradicional amb una alçada màxima de 0,80 metres.

Seràn sempre permeables a l'escorrentia de l'aigua.

Les tanques, a excepció de les que delimiten les edificacions habitables de la masia i les seves instal·lacions i les de les activitats que requereixen impedir el seu accés, hauran de ser franquejables per la fauna vertebrada terrestre de mida mitjana i de materials que minimitzin el risc de col·lisió i atrapaments.

Quan es requereixi protecció de caràcter permanent front als danys causats per ungulats s'admetran tanques metàl·liques de fins a 2,20 m.

4. Les tanques admeses es separaran un mínim de 5 metres de l'eix dels camins que formen part de la xarxa de camins rurals, tot i garantint que la distància mínima d'aquesta respecte l'aresta del camí serà de 3 metres. En cap cas s'admet el creuament de la xarxa de camins grafiada en el planejament. Per a la resta de camins, les tanques han de permetre el pas de persones i vehicles de forma fàcil i segura.

5. Les tanques properes a les carreteres s'hauran de situar a una distància mínima de 8 m de l'aresta exterior de l'explanació de la carretera. Quan les tanques siguin diàfanes es podran situar a 3 m de l'aresta exterior de l'explanació. Estaran subjectes a l'autorització del titular de la carretera o camí.

6. Les tanques no es podran situar a menys de 5 m de la vora superior del talús del marge de les lleres públiques per tal de respectar la servitud del domini públic hidràulic.

Article 145 - Conreus

Els conreus estan regulats per la normativa agrària i subjectes als plans especials que es redactin per a la protecció d'horts, conreus i espais forestals.

Article 146 - Boscos

Els boscos estan regulats per la normativa sobre espais forestals i subjectes als plans especials que es redactin.

Els propietaris de terrenys amb zones boscoses tenen l'obligació de mantenir-les i conservar-les adequadament per mantenir la seguretat front a incendis.

Article 147 - Moviments de terres

1. Per a la creació de terrasses en sòl no urbanitzable s'utilitzaran talussos de pendent màxim 2:1 (alçada:base), on el talús resultant tindrà una alçada màxima de 3 metres.

Es prioritzarà l'ús de tècniques de bioenginyeria, admetent-se també l'ús de murs de contenció i

esculleres sempre que s'apliqui un tractament adequat d'integració paisatgística dels murs. S'utilitzarà pedra local i materials de l'entorn o que s'adeqüin cromàticament a l'entorn. Caldrà aportar un estudi d'impacte paisatgístic de la solució proposada.

2. En tots els moviments de terres serà necessari procedir al decapatge del sòl, conservant l'horitzó A (mantell orgànic) per a la seva posterior reutilització.

3. Es requerirà l'obtenció de llicència municipal per a qualsevol moviment de terres.

4. Els talussos resultants s'hauran de revegetar amb vegetació herbàcia i/o arbustiva autòctona.

5. Els moviments de terres no podran suposar cap modificació significativa de les escorrenties i cursos fluvials.

6. En els llandars amb altres propietats o amb el domini públic, en una franja de 5 metres, no es podrà modificar el perfil natural del terreny en +/- 1 metre.

Article 148 - Plans de gestió de dejeccions ramaderes

Els plans de gestió de les dejeccions ramaderes de les instal·lacions existents o de l'ampliació d'aquestes, hauran de justificar la gestió de les dejeccions ramaderes generades en zones aptes per a acollir-los, tenint en compte la capacitat dels conreus del municipi, el nombre d'explotacions existents, el compliment de les distàncies mínimes entre aquestes i la justificació que s'adopten sistemes que garanteixin una disminució significativa del nitrogen excretat.

SECCIÓ 2 - ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 149 - Definició de zones

Dins el sòl no urbanitzable el POUM estableix les següents zones i identifica els tipus bàsics de sòl fixats en el sistema d'espais oberts pel Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals(PTPCC):

- Sòl de protecció. Agrícola de valor (clau N2a)
- Sòl de protecció. Forestal de valor (clau N2b)
- Sòl de protecció. Riberals (clau N2c)

Article 150 - Sòl de protecció. Agrícola de valor (clau N2a)

1. Definició: Comprèn aquells àmbits, generalment de pendent moderat, configurat per conreus agrícoles que es mantenen en actiu en l'actualitat o que ho han estat en períodes més o menys recents i que segueixen sent aptes per al cultiu.

2. Segregacions: no es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina la legislació agrària.

En les masies i cases rurals incloses al Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable s'admetrà que la segregació del sòl vinculat a l'edificació tingui una superfície inferior a la unitat mínima de conreu o forestal sense que, en cap cas, aquesta segregació pugui donar lloc a una resta de finca matriu inferior a aquestes unitats mínimes.

3. Condicions de l'edificació: només s'admetran noves edificacions vinculades a l'activitat agrícola i ramadera dels terrenys i aquelles vinculades a les activitats admeses en el quadre d'usos. La finca s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat com a unitat indivisible, quan es construeixin habitatges familiars o edificacions destinades a l'allotjament de persones treballadores temporeres, d'acord amb la legislació urbanística.

4. Condicions d'ús: en general l'ús dominant és l'agrícola i ramader. Els usos i activitats es regulen en el quadre de l'article 154 d'aquestes normes.

5. Es permeten les rompudes d'acord amb la legislació forestal i amb les següents condicions:

- Les rompudes han d'estar a 50 m. de qualsevol torrent, riera, vial o camí.
- Es prioritzarà la recuperació d'antics conreus i la minimització de l'afectació de terrenys amb pendents superiors al 20%.
- Per superfícies de rompuda superiors als 5.000 m² caldrà un estudi paisatgístic que haurà d'informar l'ajuntament.
- No s'admetran rompudes d'una mida superior al camp limítrof de la mateixa propietat.
- L'ajuntament durà a terme un registre de les rompudes realitzades.
- Les rompudes s'efectuaran prioritàriament en indrets on dominin espècies poc efectives en la fixació de CO₂ i es preservaran en la mesura del possible les cobertes forestals dominades per alzines, pi roig i roures (espècies amb una capacitat embornal major).

Article 151 - Sòl de protecció. Forestal de valor (clau N2b)

1. Definició: Comprèn aquells terrenys, generalment amb pendents mitjans o elevats, on domina la coberta forestal (amb independència de factors circumstancials com ara el recobriment arbrat o episodis més o menys recents d'incendis forestals) i que, per llur situació, valors naturals i aptitud es cerca d'afavorir el seu manteniment.

Conté les masses forestals més denses i consolidades.

2. Segregacions: no es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina la legislació forestal.

3. Condicions de l'edificació: només s'admetran noves edificacions vinculades a la utilització forestal dels terrenys d'acord amb la legislació urbanística i forestal, i les limitacions que imposen aquestes Normes i aquelles vinculades a les activitats admeses en el quadre d'usos.

4. Condicions d'ús: en general l'ús dominant és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria. L'ús dels terrenys forestals ha de garantir la disponibilitat futura dels recursos naturals renovables i la conservació dinàmica del medi forestal. Els usos i activitats es regulen en el quadre de l'article 154 d'aquestes normes.

5. L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la legislació forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones. Es permeten les rompudes d'acord amb la legislació forestal i amb les següents condicions:

- Les rompudes han d'estar a 50 m. de qualsevol torrent, riera, vial o camí.
- Es prioritzarà la recuperació d'antics conreus i la minimització de l'afectació de terrenys amb pendents superiors al 20%.
- Per superfícies de rompuda superiors als 5.000 m² caldrà un estudi paisatgístic que haurà d'informar l'ajuntament.
- No s'admetran rompudes d'una mida superior al camp limítrof de la mateixa propietat.
- L'ajuntament durà a terme un registre de les rompudes realitzades.
- Tan sols es podran dur a terme els aprofitaments forestals inclosos en un Pla Tècnic de Gestió i Millora Forestal aprovat pel Departament corresponent, o bé un Projecte d'Ordenació forestal aprovat pel Departament corresponent.
- Per l'atorgament de les autoritzacions d'aprofitaments forestals que son competència del Departament de medi ambient corresponent, caldrà un informe favorable de l'Ajuntament.
- Les rompudes s'efectuaran prioritàriament en indrets on dominin espècies poc efectives en la fixació de CO₂ i es preservaran en la mesura del possible les cobertes forestals dominades per alzines, pi roig i roures (espècies amb una capacitat embornal major).

Article 152 - Sòl de protecció. Riberals (clau N2c)

1. Definició: Comprèn aquells terrenys, poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes situats a l'entorn dels principals cursos d'aigua, que presenten un alt valor ambiental (paisatgístic i ecològic) com a connectors biològics i que es cerca d'afavorir el seu manteniment.
2. Segregacions: no es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina la legislació forestal.
3. Condicions de l'edificació: no s'hi admet cap edificació.
4. Condicions d'ús: en general l'ús dominant és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria. L'ús dels terrenys forestals ha de garantir la disponibilitat futura dels recursos naturals renovables i la conservació dinàmica del medi forestal. Els usos i activitats es regulen en el quadre de l'article 154 d'aquestes normes.
5. La massa boscosa serà considerada d'estricta protecció. Es prohibeix la tala d'arbres, els moviments de terres i els canvis de relleu o morfologia del terreny, tret que siguin actuacions previstes en un pla de prevenció d'incendis forestals aprovat, en un pla tècnic de gestió i millora forestal o en un pla simple de gestió forestal.

Article 153 - Sòl de protecció especial

Els sòls identificats com de protecció especial queden també sotmesos a la regulació que aquest POUM estableix per a la zona que els correspongui en sòl no urbanitzable d'acord amb els plànols d'ordenació, de manera que aquesta protecció se sobreposa a la zonificació establerta pel POUM.

1. Definició: Comprèn aquell sòl que, pels seus valors naturals i agraris o per la seva localització en el territori, el Pla Territorial metropolità de Barcelona considera que és el més adequat per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions.
2. Dins el terme municipal de Sant Pol de Mar, el sòl de protecció especial incorpora espais amb protecció jurídica supramunicipal.
3. Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara dels apartats 4 i 6 de l'article 47 del Text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i dels articles concordants del Reglament aprovat pel Decret 305/2006, o legislació que els substitueixi, s'entén que el sòl de protecció especial està sotmès a un règim especial de protecció al qual fa referència l'apartat 5 de l'article esmentat i que són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial.
4. Condicions de l'edificació:
 - a) Només es poden autoritzar les edificacions, instal·lacions i infraestructures que aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic. La seva presència està associada a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, el turisme rural, les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural. Corresponen a les del tipus "A- Aquelles que aporten qualitat i valor afegit al medi natural, agrari i paisatgístic" de l'article 2.11 del Pla Territorial Metropolità de Barcelona.
 - b) Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 de l'article 2.6 "Espais de protecció especial: regulació general" del Pla Territorial Metropolità de Barcelona, per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.

Aquestes edificacions corresponen a les del tipus "B- Aquelles que no aporten qualitat al medi natural i paisatgístic" i les del tipus "C- Aquelles que són d'interès públic d'acord amb la legislació vigent".

Les del tipus B comprenen aquelles instal·lacions que no contribueixen a la gestió, endreça i millora del territori no urbanitzat. Es tracta d'edificacions sovint assimilables a les d'ús industrial, com és el cas de les edificacions per a activitats agràries intensives no associades a l'explotació i la gestió territorial d'una finca gran i altres edificacions o instal·lacions d'interès privat i un ús intensiu del sòl, com són els càmpings. Es tracta d'activitats no prohibides per la legislació urbanística però que no

poden ser incloses en el tipus A.

Les del tipus C comprèn les que han de situar-se en el medi rural, i que comprenen: infraestructures lineals com carreteres, ferrocarrils, conduccions i altres elements significatius; elements d'infraestructures com parcs solars, parcs eòlics, antenes de telecomunicacions, instal·lacions de tractament del cicle de l'aigua, plantes de tractament de residus, i altres elements, així com elements d'equipament públic que la legislació urbanística no prohibeix en sòl no urbanitzable (C3) com cementiris, establiments penitenciaris i d'altres.

Les edificacions tipus B i C venen regulades a l'article 2.11 del Pla Territorial Metropolità de Barcelona.

5. En els espais assenyalats de protecció especial que es destinin a activitats agràries, s'entén com a edificacions motivades per la millora de la seva gestió aquelles que preveuen el punt 6 a) i b) de l'article 47 del TRLUC i els articles concordants del Reglament, o legislació que els substitueixi.

6. Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats autoritzables especificades a l'apartat 4 d'aquest article, requereixen, per a ser autoritzades, la incorporació a l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que és preceptiu d'acord amb el que disposen les Directrius del paisatge per tractar-se d'edificacions aïllades, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i mostri la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.

SECCIÓ 3 - USOS EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 154 - Règim d'ús del sòl no urbanitzable

1. Els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per la Llei d'urbanisme, per la legislació sectorial, pel planejament territorial i urbanístic, per aquest POUM, el planejament especial de desenvolupament, i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

2. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable que no compleixin amb les unitats mínimes de conreu i bosc, a excepció de l'establert a l'article 142 d'aquestes normes.

3. En el sòl no urbanitzable, a més de la utilització d'acord amb la seva naturalesa rústica, només es poden admetre els usos, construccions i obres previstos a la Llei d'urbanisme, respectant en tot cas les incompatibilitats i determinacions de la legislació sectorial i del planejament territorial i urbanístic.

4. L'autorització d'obres i d'usos en sòl no urbanitzable tindrà com a requisits específics els exigits per la legislació urbanística. S'ha de garantir la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

5. L'admissió o no d'usos i activitats es regula en el quadre següent:

A banda de les limitacions assenyalades a cada ús pels articles corresponents, es detallen a continuació els usos que es consideren compatibles i/o condicionats per cada zona. També s'indica el grau d'admissibilitat en funció de les abreviacions:

- **dom.** Ús dominant
- **com.** Ús compatible
- **incom.** Ús incompatible
- **cond.** Ús condicionat a:
 - 1. a la recuperació de les construccions incloses en el Pla Especial de masies i cases rurals i a que aquest ús hi sigui admès.
 - 2. a que estigui justificadament vinculat funcionalment a l'explotació.
 - 3. a l'ordenació per Pla Especial urbanístic (PEU).

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -

4. únicament s'admeten els existents, inclosos en els Plans especials urbanístics delimitats per aquest POUM (PEU 1 i PEU 2).
5. a l'explotació agrícola, forestal o ramadera i els seus productes i maquinària.
6. al fet que no es localitzaran en llocs exposats ni en llocs en què pugui alterar el paisatge.
7. a la localització sobre finques que limitin amb els camins rurals definits en els plànols d'ordenació.
8. al servei de la xarxa viària territorial.
9. A una edificació religiosa existent.
10. en sòls de protecció especial les noves activitats extractives o les seves ampliacions no podran afectar de forma clara i definitiva els valors que n'han motivat la protecció, d'acord amb el planejament territorial de referència.
11. els establiments dedicats a la venda de carburants poden incorporar un establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 m2, com a servei complementari de la benzina, amb la comunicació corresponent a la direcció general competent en matèria de comerç. Qualsevol altra implantació comercial resta subjecta a les determinacions del Decret Llei 1/2009, o legislació que el substitueixi.
12. a la tramitació d'un pla especial urbanístic o projecte d'actuació específica (segons la legislació urbanística) que justifiqui la necessitat i la idoneïtat de la ubicació d'una instal·lació d'aquesta naturalesa en el territori.
13. al compliment de les determinacions de la planificació i la normativa sectorial.
14. sempre que en la finca es desenvolupin activitats de conreu o viver d'espècies vegetals.
15. En els terrenys identificats en el Pla especial urbanístic que redactarà l'Ajuntament i que identificarà els sòls on són admissibles.

USOS		SÒL DE PROTECCIÓ. MOSAIC AGRÍCOLA DE VALOR (N2a)	SÒL DE PROTECCIÓ. FORESTAL DE VALOR. BOSC (N2b)	SÒL DE PROTECCIÓ. RIBERALS (N2c)
RESIDENCIAL. Habitatge	Unihabitatge	Cond. 1	Cond. 1	Cond. 1
	Plurihabitatge	Cond. 1	Cond. 1	Cond. 1
	Habitatge familiar	Cond. 1 o 2	Cond. 1 o 2	Cond. 1 o 2
RESIDENCIAL. Residència col·lectiva i comunitària	Residències d'estudiants	Incom.	Incom.	Incom.
	Residències de col·lectius	Cond. 1	Cond. 1	Cond. 1
TURÍSTIC. Establiments d'allotjament turístic	Establiments hotelers	Cond. 1	Cond. 1	Cond. 1
	Establiments d'apartaments turístics	Incom.	Incom.	Incom.
	Allotjaments a l'aire lliure. Càmpings	Incom.	Incom.	Incom.
	Allotjaments a l'aire lliure. Àrea d'acollida d'autocaravanes	Cond. 4	Cond. 4	Incom.
	Establiments de turisme rural	Cond. 1	Cond. 1	Cond. 1
TURÍSTIC. Habitatge d'ús turístic	Habitatge d'ús turístic	Cond. 1	Cond. 1	Cond. 1
TURÍSTIC. Allotjaments singulars	Allotjaments singulars	Cond. 3	Cond. 3	Incom.
TURÍSTIC. Llar compartida	Llar compartida	Cond. 1	Incom.	Incom.
EQUIPAMENTS. Esportiu	Centres esportius	Incom.	Incom.	Incom.
	Activitats esportives realitzades en el medi natural	Cond. 6 i 7	Incom.	Incom.
EQUIPAMENTS. Docent	Escoles de capacitat agrícola, de natura i similars	Cond. 1	Cond. 1	Incom.
	Centres d'informació de la natura	Cond. 1	Cond. 1	Cond. 1
EQUIPAMENTS. Sanitari i assistencial	Sanitari i assistencial	Incom.	Incom.	Incom.
EQUIPAMENTS. Cultural	Cultural	Cond. 1	Cond. 1	Cond. 1
EQUIPAMENTS. Administratiu	Administratiu	Incom.	Incom.	Incom.
EQUIPAMENTS. Associatiu	Associatiu	Cond. 1	Cond. 1	Cond. 1

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -

USOS		SÒL DE PROTECCIÓ. MOSAIC AGRÍCOLA DE VALOR (N2a)	SÒL DE PROTECCIÓ. FORESTAL DE VALOR. BOSC (N2b)	SÒL DE PROTECCIÓ. RIBERALS (N2c)
EQUIPAMENTS. Religios	Religiós	Cond. 9	Cond. 9	Cond. 9
EQUIPAMENTS. Funerari	Funerari	Com.	Com.	Incom.
EQUIPAMENTS. De transport	De transport	Incom.	Incom.	Incom.
EQUIPAMENTS. Proveïment	Proveïment	Incom.	Incom.	Incom.
EQUIPAMENTS. Seguretat i defensa	Seguretat i defensa	Cond. 3	Cond. 3	Incom.
EQUIPAMENTS. Ambiental	Ambiental	Com.	Incom.	Incom.
EQUIPAMENTS. Serveis tècnics	EDAR	Cond. 6	Incom.	Incom.
	Dipòsits d'abastament d'aigua	Cond. 6	Cond. 6	Incom.
	Basses d'aigua per reg i contra incendis	Cond. 6	Cond. 6	Incom.
	Plantes solars fotovoltaïques	Cond. 15	Cond. 15	Incom.
	Aerogeneradors	Cond. 12 i 13	Cond. 12 i 13	Incom.
	Centres emissors de radiodifusió, televisió i antenes	Com.	Com.	Com.
	Deixalleries	Incom.	Incom.	Incom.
	Dipòsit de residus	Incom.	Incom.	Incom.
	Dipòsit de cotxes	Incom.	Incom.	Incom.
	Emmagatzematge de dejeccions ramaderes	Cond. 2	Incom.	Incom.
	Plantes de compostatge de residus urbans	Incom.	Incom.	Incom.
	Plantes de compostatge de dejeccions ramaderes	Cond. 2	Incom.	Incom.
	Plantes de compostatge de materials vegetals	Incom.	Incom.	Incom.
	Planta de tractament i valorització de residus de la construcció	Incom.	Incom.	Incom.
VINCULAT AL MEDI NATURAL	Agrícola ecològica	Dom.	Com. (*)	Com. (*)
	Agricultura de producció integrada	Dom.	Com. (*)	Com. (*)
	Agricultura convencional o industrial	Com.	Incom	Incom
	Ramader. Explotació extensiva	Com.	Com.	Com.
	Ramader. Explotació semiintensiva	Com.	Com.	Com.
	Ramader. Explotació intensiva	Incom.	Incom.	Incom
	Guarda i custòdia d'animals. Hípiques	Cond. 6 i 7	Incom.	Incom.
	Guarda i custòdia d'animals. Gosseres	Incom.	Incom.	Incom.
	Guarda i custòdia d'animals. Nuclis zoològics	Com.	Com.	Incom.
	Forestal	Com.	Dom.	Dom.
	Extractiu	Cond. 10	Cond. 10	Incom.
	Activitats de lleure. Cases de colònies i albergs	Cond. 1	Cond. 1	Cond. 1
	Activitats de lleure. Circuits de cros i similars	Incom.	Incom.	Incom.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -

USOS		SÒL DE PROTECCIÓ. MOSAIC AGRÍCOLA DE VALOR (N2a)	SÒL DE PROTECCIÓ. FORESTAL DE VALOR. BOSC (N2b)	SÒL DE PROTECCIÓ. RIBERALS (N2c)
VINCULAT AL MEDI NATURAL	Activitats de lleure. Tirolines, circuits d'aventures, tir amb arc i similars	Cond. 3 i 7	Cond. 3 i 7	Incom.
	Agroindustrial (primera transformació i/o elaboració de productes de la pròpia explotació)	Com.	Cond. 3	Cond. 3
	Centres de jardineria i venda de plantes	Cond. 7 i 14	Incom.	Incom.
	Venda de llenya	Com.	Com.	Incom.
	Comerç PEC dedicat a la venda directa de productes agrorurals del lloc	Com.	Com.	Cond. 1
	Comerç PEC	Cond. 11	Cond. 11	Incom.
	Oficines en despatxos privats	Cond. 1	Cond. 1	Incom.
	Restauració	Cond. 1	Cond. 1	Cond. 1
	Magatzem	Cond. 5	Cond. 5	Incom.
	Magatzem de servei de conservació de carreteres	Cond. 8	Incom.	Incom.
	Magatzem de terres (regulació específica)	Incom.	Incom.	Incom.

* La compatibilitat de l'ús agrícola en terrenys forestals, en tant que requereix de la corresponent rompuda, resta condicionada a l'autorització prèvia de l'Administració forestal, independentment de la qualificació que tinguin assignada aquests sòls de conformitat amb allò establert en la legislació forestal.

6. Amb caràcter general i sens perjudici de la restricció d'usos regulada a cada clau de zonificació són permesos els següents usos:

a) Actuacions específiques per destinar aquest sòl a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.

Sota la regulació normativa de cada zona, i de conformitat amb la Llei d'urbanisme, aquest sòl es podrà destinar a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. Per a l'admissió d'aquests usos serà imprescindible seguir el procediment per aprovar-los que determina la legislació urbanística.

S'entén que són d'interès públic:

- a.1) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i l'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
- a.2) Els equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural o que, per llurs dimensions o requeriments funcionals, no sigui adequat que s'integrin en la trama urbana.
- a.3) Les infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions.
- a.4) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, la gestió de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat a.4) anterior ha 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.

7. Qualsevol actuació haurà de donar compliment a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i al Decret 190/2015, de 25 d'agost, o legislació que els substitueixi.

8. Qualsevol nova actuació que s'emplaci a menys de 300 metres de masses forestals contínues, haurà d'incorporar un estudi de risc d'incendi, les determinacions del qual seran adoptades en el desenvolupament de l'instrument de planejament o en l'execució que s'estigui duent a terme.

9. Qualsevol altre ús vinculat al medi que no estigui expressament contemplat en aquest article, però que sigui admissible en el règim de sòl no urbanitzable, es regirà per les condicions establertes per a l'ús que es consideri de caràcter anàleg.

SECCIÓ 4 - CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 155 - Disposicions generals

1. En el sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic abans esmentades, es podran admetre com a noves construccions, respectant en qualsevol cas les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable, i seguint el procediment legalment establert per la seva autorització, les que estableixi la legislació urbanística

2. Els plans especials urbanístics i les resolucions per les quals s'aprovi la implantació d'actuacions o edificacions han de fixar les mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic previstes a la legislació urbanística. Les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable poden establir les condicions d'edificació necessàries per garantir que els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparent de les edificacions en sòl no urbanitzable siguin coherents formalment amb el caràcter de l'àmbit territorial on siguin emplaçats, d'acord, si s'escau, amb els criteris establerts en aquest sentit pel planejament territorial i urbanístic.

3. En el sòl no urbanitzable és permès sempre que hagin estat incloses en el Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable:

- Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.
- Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest POUM i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
- Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

4. Qualsevol nova construcció que s'emplaci a menys de 300 metres de masses forestals contínues, haurà d'incorporar un estudi de risc d'incendi, les determinacions del qual seran adoptades en el desenvolupament de l'instrument de planejament o en l'execució que s'estigui duent a terme.

5. Els projectes d'obres que es formulin en relació a les edificacions incloses en el pla especial de catàleg de masies o qualsevol altre projecte d'obres en SNU hauran d'incloure un reconeixement sobre el terreny per part d'una persona amb els coneixements geològics adequats, per tal de valorar l'existència d'indicis de fenòmens geològics actius susceptibles de generar riscos i preveure, si s'escauen, mesures adequades de prevenció o protecció.

Article 156 - Paràmetres de les edificacions en SNU

1. Les granges preexistents estaran sotmeses al règim de control i de llicències específicament regulat en la legislació de prevenció i control ambiental de les activitats.

2. Els paràmetres a aplicar a les construccions seran els següents:

- Condicions generals per a les construccions:
 - Per qualsevol nova construcció vinculada a una explotació agrícola, forestal o ramadera caldrà disposar de superfície no inferior a la unitat mínima de conreu.

- L'alçada, número de plantes i llargada màxima de les construccions restarà justificada pel projecte tècnic, sense limitacions prèvies.
- Mesures d'integració visual i ambientals:
 - Caldrà prendre en consideració el document "Criteris d'integració paisatgística de les construccions agràries".
 - En tots els edificis els materials utilitzats per les parets exteriors seran de colors i materials adaptats als de l'entorn, minimitzant l'impacte ambiental i visual. Es prohibeixen explícitament els colors llampants i les superfícies excessivament brillants que produeixin reflexes, així com l'obra de totxana i gero vist i l'arrebossat de ciment portland.
 - Serà obligatori aplicar les mesures correctores necessàries per mitigar l'impacte de les edificacions. En cas de reformes substancials es podrà exigir l'adopció de mesures de correcció paisatgística a la resta d'edificacions del conjunt.
 - La coberta ha de ser de color vermellós, terra-ocre o en general colors foscos, assimilables al color de la teula. Serà obligatòriament de teula en les construccions destinades a habitatge. S'afavorirà la fragmentació de la coberta en diferents plans, evitant grans plans de coberta.
 - El pendent de la coberta no podrà sobrepassar mai el 30%.
 - Les espècies a revegetar han de ser autòctones. Es prohibeixen les espècies al·lòctones invasores.
 - En les edificacions, excepte les incloses al Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, visibles des de sòl urbà o xarxa viària, l'alçada màxima visible des d'aquests punts a les façanes no podrà superar els 4 metres. Caldrà fer replens de terra per tal de corregir l'impacte que després s'haurà de revegetar amb espècies arbustives. La mesura es prendrà per sobre la massa vegetal.
 - En tancaments de vidre que puguin reflectir la imatge del bosc o de l'espai obert caldrà adoptar mesures d'alerta per evitar el xoc d'aus.
 - Quan s'utilitzi il·luminació exterior permanent caldrà que les lluminàries i tipologies siguin poc atractives per insectes i que minimitzin l'emissió de flux lluminós cap a l'hemisferi superior. La temperatura de color serà inferior a 3000K.
- Situació:
 - Les construccions es situaran sempre allunyades de rieres i cursos d'aigua a fi d'evitar la seva contaminació. La distància mínima serà de 25 m, mesurats a partir del marge que delimita el llit del riu i estarà subjecte a autorització per part de l'ACA en zona de policia.
 - Les construccions agropecuàries a situar en sòl no urbanitzable, es situaran en zones assolellades i ventilades, sempre fora de la trajectòria dels vents dominants en sentit dels nuclis habitats.
 - Per a la implantació de les edificacions s'admetran moviments de terres que alterin màxim +/- 2 metres la rasant del terreny, sempre i quan no s'afecti cap dels camins assenyalats als plànols d'ordenació i conservant les estructures dels marges. En casos que no ho permeti el terreny, es farà un estudi ambiental amb la finalitat de minimitzar l'impacte ambiental.
 - No s'admetran noves construccions en terrenys de pendent superior al 20%.
- D'altres requisits:
 - Amb el projecte caldrà presentar l'aixecament de plànols exhaustiu de les edificacions i arbrat existents. També en el projecte caldrà definir i garantir la col·locació de la vegetació i la utilització dels materials i colors per minimitzar l'impacte paisatgístic.
 - Les àrees d'aparcament hauran d'estar contemplades en el projecte i aquest haurà d'especificar el tipus de paviment a utilitzar i la vegetació i massa arbustiva que s'utilitzarà per a minimitzar-ne l'impacte visual. És obligat l'ús de paviments tous i drenants.
 - Caldrà aportar un estudi d'impacte paisatgístic, en les construccions noves i rehabilitacions que afectin l'espai i volum exterior, tal com marca la Llei d'urbanisme.

- No es podran autoritzar edificacions que no prevegin el sistema de sanejament i depuració de les aigües residuals, quan així s'estipuli en la normativa sectorial aplicable a cadascuna de les activitats.
 - Totes les edificacions en sòl no urbanitzable hauran de disposar d'un dipòsit de recollida de les aigües pluvials de coberta per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, que haurà de tenir una capacitat mínima de 5.000 litres.
 - En el cas de necessitar l'adequació de subministraments amb estesa aèria (electricitat, telefonia), caldrà realitzar-lo seguint el traçat dels suports existents, soterrades i racionalitzant en la mesura del possible, cablejats i ubicació dels suports.
 - Els murs de contenció que estructurin les feixes seran de pedra local i amb materials de l'entorn.
 - S'evitarà la impermeabilització dels espais exteriors adjacents a les edificacions.
- Condicions de les construccions de caràcter ramader:
 - Són allotjaments ramaders destinats a la cria i l'engreix de bestiar.
 - Parcel·la mínima: en sòl agrícola de 3 Ha i en sòl forestal 25 Ha. Aquesta superfície podrà estar distribuïda en diverses parcel·les, en un radi no superior a 5 km de distància, sempre que una d'elles sigui com a mínim de 3 Ha i serà en aquesta on se situaran les edificacions.
 - El sostre d'edificació màxima serà de 1.000 m² per parcel·la mínima (secà o regadiu) i sempre condicionat al compliment de la normativa sectorial.
 - Les noves construccions de granges provinents del trasllat d'una existent, i les ampliacions, hauran de complir les disposicions reglamentàries que els siguin aplicables, i entre aquestes en especial les prescripcions del Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes, l'Ordre de 7 d'abril de 1994, per la qual es fixen les normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícoles i bovines, o legislació que les substitueixin. Així mateix caldrà que s'adeqüin a les prescripcions del Reial Decret 306/2020, d'11 de febrer, pel que s'estableixen normes bàsiques d'ordenació de les granges porcines intensives, o legislació que el substitueixi, i es modifica la normativa bàsica d'ordenació de les explotacions de bestiar porcí extensiu, especialment l'annex V, sobre distàncies mínimes entre explotacions i entre explotacions i altres establiments o instal·lacions.

Cal tenir present el Decret 153/2019, de 3 de juliol, de gestió de la fertilització del sòl i de les dejeccions ramaderes i d'aprovació del programa d'actuació a les zones vulnerables en relació amb la contaminació per nitrats que procedeixen de fonts agràries o legislació que el substitueixi.

 - Les noves granges que es vulguin implantar en el municipi hauran de respectar una distància mínima de 1000 metres respecte a altres granges existents i respecte al sòl urbà.
 - Les instal·lacions de dipòsits de purins, femers..., sempre que generin volum sobre rasant, s'entendran dins dels límits regulats en aquest apartat. Els dipòsits de purins, femers i fosses hauran de ser construïts amb materials i formes que garanteixin l'estanquitat i adoptar les mesures correctores per minimitzar al màxim el seu impacte.
 - Separacions mínimes:
 - 100,00 m de qualsevol habitatge, a excepció del de la pròpia finca.
 - 25,00 m. de l'aresta de la calçada de les carreteres locals.
 - 20,00 m. de qualsevol camí.
 - 20,00 m. de les partions de la propietat.
 - Condicions de les construccions per magatzems:
 - Són aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar productes agrícoles i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola, ramadera o forestal i aquelles instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació.
 - Parcel·la mínima: en sòl de secà serà de 3 Ha, en sòl de regadiu 1 Ha i en sòl forestal 25 Ha.

- El sostre d'edificació màxima serà de 500 m² per parcel·la mínima.
- Separacions mínimes:
 - 100,00 m de qualsevol habitatge, a excepció del de la pròpia finca.
 - 25,00 m. de l'aresta de la calçada de les carreteres locals.
 - 20,00 m. de qualsevol camí.
 - 20,00 m. de les partions de la propietat.
- Condicions de les construccions per conreu protegit o hivernacles:
 - S'entén com a hivernacle tota mena d'estructura provisional o fixa, transparent i destinades a la protecció dels conreus -ja sigui túnels, abrics, hivernacles, umbracles, ...-.
 - Parcel·la mínima: en sòl de secà serà de 3 Ha, en sòl de regadiu 1 Ha.
 - L'ocupació màxima serà del 75% de la superfície de la finca.
 - No s'autoritzaran agregacions d'hivernacles de més de 2.500 m². La separació mínima entre agregats s'estableix en 4 m.
 - Caldrà justificar el caràcter desmuntable de la instal·lació i el compromís temporal de retirada i d'eliminació dels materials un cop desmuntats o substituïda la coberta.
 - Separacions mínimes:
 - 20,00 m. dels habitatges més pròxims de les finques veïnes.
 - 25,00 m. de l'aresta de la calçada de les carreteres locals.
 - 10,00 m. de qualsevol camí.
 - 10,00 m. de les partions de la propietat.
 - Ordenació de les aigües: tota instal·lació de conreu protegit haurà de tenir previst el drenatge de l'aigua, prèvia decantació cap a pous morts, o bé aprofitant-la per a futurs regs dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses. En cap cas es podrà abocar l'aigua directament als camins o finques veïnes.
 - Els ancoratges i fonaments d'aquestes construccions seran degudament reforçats per evitar danys en cas de vents o tempestes.
 - La llicència de construcció del conreu protegit inclourà el compromís de realitzar el seu desmuntatge en el cas de cessament de l'activitat. En cas d'incompliment l'Ajuntament ho podrà executar subsidiàriament amb càrrec al propietari o sol·licitant de la llicència
- Condicions de les construccions per casetes d'horta:
 - Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de petita maquinària quan estiguin vinculades a un hort.
 - Parcel·la mínima: en sòl de secà serà de 3 Ha, en sòl de regadiu 1 Ha; aquesta superfície podrà estar distribuïda en diverses parcel·les sempre que una d'elles com a mínim sigui d'1 hectàrea i serà en aquesta on es situaran les edificacions.
 - Només s'admet una caseta per parcel·la mínima.
 - El sostre màxim serà de 12 m², amb una alçada màxima de 3 metres.
 - No s'admet la disposició de pèrgoles exteriors, ni la pavimentació dels espais exteriors al voltant ni la instal·lació de llars de focs, barbacoes o similars.
- Condicions de les construccions per habitatge rural:
 - Es considera com a habitatge rural familiar, vinculat funcional i estructuralment a una explotació agropecuària, un edifici aïllat amb la possibilitat d'agrupar-se amb altres edificacions o instal·lacions complementàries destinades a l'explotació agrícola i pecuària.
 - Parcel·la mínima: en sòl de secà serà de 3 Ha, en sòl de regadiu 1 Ha i en sòl forestal 25 Ha; aquesta superfície podrà estar distribuïda en diverses parcel·les sempre que una d'elles com a

mínim sigui d'1 hectàrea i serà en aquesta on es situaran les edificacions.

- El sostre d'edificació màxima serà de 250 m², sense comptabilitzar magatzems ni garatges.
- Per a la construcció d'habitatges unihabitatges vinculats a finques rústiques s'han de complir els requisits i condicions establerts als articles 47, 49 i 50 del RLUC o legislació que el substitueixi.
- Alçada màxima i número de plantes:
 - Alçada màxima: 7,50 ml. Mesurada des de la cota natural del terreny fins al carener de la coberta.
 - S'admetran únicament construccions de planta baixa i una planta pis.
- Separacions mínimes:
 - 25,00 m. de l'aresta de la calçada de les carreteres locals.
 - 20,00 m. de qualsevol camí.
 - 20,00 m. de les partions de la propietat.
- Condicions de les construccions d'allotjament de treballadors temporers:
 - Parcel·la mínima: en sòl de secà serà de 3 Ha, en sòl de regadiu 1 Ha i en sòl forestal 25 Ha; aquesta superfície podrà estar distribuïda en diverses parcel·les sempre que una d'elles com a mínim sigui d'1 hectàrea i serà en aquesta on es situaran les edificacions.
 - El sostre d'edificació màxima serà de 150 m².
 - Alçada màxima i número de plantes:
 - Alçada màxima: 4,00 ml. Mesurada des de la cota natural del terreny fins al carener de la coberta.
 - S'admetran únicament construccions de planta baixa.
 - Es dotarà amb una cambra higiènica completa per a cada deu llits
 - Separacions mínimes:
 - 25,00 m. de l'aresta de la calçada de les carreteres locals.
 - 20,00 m. de qualsevol camí.
 - 20,00 m. de les partions de la propietat.
- Condicions de les construccions per centres de jardineria:
 - Són aquelles instal·lacions dedicades al cultiu, emmagatzematge i/o comercialització de plantes i flors, vinculades a activitats de conreu d'espècies arbòries o viver.
 - Hauran d'acreditar una superfície superior a la unitat mínima de cultiu, segons Decret 169/1983, de 12 d'abril, o legislació que el substitueixi, que adquirirà la condició de mínima i indivisible.
 - El centre donarà front a una via urbana o camí principal de la xarxa bàsica. L'obertura i urbanització de l'accés al centre és a càrrec del promotor.
 - La superfície d'exposició i venda del centre no superarà els 3.000 m².
 - Els centres hauran de tenir una superfície de plantes vives que ocupi com a mínim el 80% de la superfície total de venda.
 - Ocupació màxima: 5.000 m² amb un màxim del 10% de la finca, entesa com el conjunt de parcel·les pertanyent a la mateixa explotació i que estiguin confrontades.
 - Alçada màxima: 7 m a ràfec i 30% màxim de pendent de coberta.
 - No s'autoritzaran agregacions d'hivernacles de més de 1.000 m². La separació mínima entre agregats s'estableix en 10 m.
 - Separacions mínimes:
 - 20,00 m. dels habitatges més pròxims de les finques veïnes.

- 25,00 m. de l'aresta de la calçada de les carreteres locals.
 - 10,00 m. de qualsevol camí.
 - 10,00 m. de les partions de la propietat.
 - Les superfícies destinades a accessos i aparcament no superaran el 20% de la superfície de la parcel·la, amb independència de la superfície de l'edificació. S'han de preveure 5 places d'aparcament per cada 100 m2 de superfície construïda.
 - Condicions de les construccions per activitats d'explotació de recursos naturals:
 - S'estarà al que determina l'article 49 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
3. La superació dels llindars que estableix el POUM o l'article 68.8 del RLUC, es subjectaran al tràmit de l'article 48 del TRLUC.

Article 157 - Disposicions específiques

1. En cas de segregació de masoveries senceres, o bé quan, atenent-se a les normes i disposicions legals que emanen de la Conselleria d'Agricultura, es puguin crear noves explotacions agrícoles i ramaderes, la unitat mínima per poder-hi edificar granges serà de 3 ha de conreu si és agrícola i 25 ha si és forestal.
2. Als efectes d'aquesta secció, es consideren masies el conjunt d'edificis d'estatges incorporats al Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable.
3. Només es permetran les divisions horitzontals en les masies i cases rurals quan ho admeti la fitxa del Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable.

Article 158 - Franja de protecció de les edificacions

Serà necessari donar compliment a la Llei 3/2010, de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis, a la Llei 5/2003, de prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals, així com la seva modificació per la Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals administratives, financeres i del sector públic, o legislació que les substitueixi.

TÍTOL 4 – PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I AMBIENTAL

CAPÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS SOBRE EL PATRIMONI PROTEGIT

Article 159 - Definició del catàleg de béns

1. Funcions del catàleg. La funció principal del Catàleg de béns protegits és la preservació dels valors existents en l'àmbit del POUM per mitjà de l'establiment de mesures de protecció jurídica. D'acord amb la legislació urbanística, el Catàleg de béns protegits forma part integrant de la documentació del POUM i podrà desenvolupar-se mitjançant el corresponent Pla especial urbanístic. Aquest catàleg haurà de tenir en compte les determinacions de la Llei 9/1993, de patrimoni cultural català (LPCC en endavant).

2. Elements protegits. El document del Catàleg integra el conjunt de masies, edificis, esglésies, conjunts, espais i elements, amb els seus jardins, edificacions i elements annexes, que cal protegir i conservar.

3. Tipologia de béns. D'acord amb la legislació de patrimoni, el Catàleg i, en el seu cas els Plans especials urbanístics que es poguessin redactar, podran classificar els béns protegits segons la seva naturalesa i els tipus de valors associats, en les tipologies següents:

- a) Patrimoni arquitectònic.
- b) Patrimoni arqueològic / paleontològic
- c) Patrimoni sociocultural / etnològic
- d) Patrimoni natural
- e) Patrimoni ambiental / paisatgístic

4. Categories de protecció. D'acord amb la legislació de patrimoni, els béns protegits es poden classificar d'acord a les categories següents:

- a) Categoria 1: Béns d'interès nacional (BCIN). Són els béns immobles més rellevants del patrimoni cultural català, inclosos en el Registre de Béns Culturals d'Interès Nacional del Departament de Cultura.

Gaudeixen d'aquesta protecció:

Els béns més rellevants del patrimoni cultural català, declarats per la Generalitat segons el procediment que estableix la LPCC.

Els castells i fortificacions, segons el que estableix el Decret de 22 d'abril de 1949, recollit a la disposició addicional 1.2 LPCC.

Les creus de terme, els escuts, els emblemes, les pedres heràldiques, els rotlles de justícia, etc., segons els que estableix el Decret 571/1963, de 14 de març.

Determinats museus inclosos al llistat que apareix al Decret 474/1962, d'1 de març.

Les coves, els abrics i els indrets que contenen manifestacions d'art rupestre segons la disposició addicional 1.3 de la LPCC.

Segons l'article 7 de LPCC, els béns d'aquesta categoria es classifiquen en: a) Monument històric, b) Conjunt històric, c) Jardí històric, d) Lloc històric, e) Zona d'interès etnològic, f) Zona arqueològica i g) Zona paleontològica

- b) Categoria 2: Béns culturals d'interès local (BCIL). Són els béns immobles que, tot i la seva significació i importància, no compleixen les condicions dels béns d'interès nacional, però que cal preservar i mantenir com identificadors del municipi. Estan inclosos en el Catàleg del Patrimoni

Cultural Català del Departament de Cultura.

Els instruments de protecció i control d'aquests béns recauen principalment en els municipis. Formen part d'aquesta categoria:

Els béns que estaven inclosos en catàlegs de patrimoni cultural incorporats en plans urbanístics vigents en el moment de l'entrada en vigor de la LPCC, si aquest planejament que els protegeix encara és vigent, llevat que siguin BCIN. Continuen sent BCIL els béns inclosos en precatàlegs anteriors a la LPCC que van ser inscrits al Catàleg de Patrimoni Cultural Català.

Els béns declarats com a BCIL pel procediment regulat per la LPCC, a través de declaracions individuals pels ajuntaments (quan els municipis tinguin més de 5.000 habitants) o pels consells comarcals (quan els municipis tinguin menys de 5.000 habitants).

Els béns inclosos com a BCIL en Catàlegs incorporats en plans urbanístics aprovats a partir de l'entrada en vigor de la LPCC que han estat comunicats al Departament de Cultura.

c) Categoria 3: Àmbits de protecció arqueològica (APA). Corresponen als jaciments que no han estat declarats BCIN, per on per evidències materials, per antecedents històrics o per altres indicis, es presumeix l'existència de restes arqueològiques o paleontològiques.

d) Categoria 4: Béns amb protecció urbanística (BPU). Són aquells béns immobles no declarats ni incoats BCIN ni BCIL, els valors dels quals identifiquen a l'arquitectura tradicional del lloc i/o el paisatge del municipi i que el POUM vol protegir pels seus valors d'interès cultural.

e) Categoria 5: Entorns de protecció. Quan per l'adequada protecció d'un bé sigui necessari la delimitació i regulació d'un àmbit d'influència que garanteixi la protecció ambiental del mateix, es podrà definir aquest entorn.

Article 160 - Documentació de les fitxes del catàleg de béns

1. El present POUM incorpora el Catàleg de béns a protegir, que tindrà la consideració d'annex normatiu de les presents Normes urbanístiques.

2. Les fitxes dels béns inclosos en aquest Catàleg de béns a protegir tindran el contingut següent:

a) Per a cada edifici o conjunt arquitectònic protegit s'incorpora una fitxa individualitzada que concreta els següents aspectes:

- El nom, el codi de l'Inventari de Patrimoni Arquitectònic de la Generalitat de Catalunya en cas de trobar-se inclòs, la seva situació, la referència cadastral i la localització en coordenades UTM, la qualificació del sòl en el POUM, la categoria de protecció existent, un plànol de situació i fotografies actuals.
- La descripció del bé protegit, detallant l'època i l'estil, l'estat de conservació, la titularitat pública o privada, l'ús actual i l'ús original, i les seves característiques principals i de l'entorn paisatgístic.
- Els àmbits de protecció, especificant les raons que justifiquen la catalogació del bé, els elements específics a preservar i l'entorn de protecció.
- Les determinacions normatives, detallant el nivell de protecció del bé, el tipus d'intervenció admesa, les condicions d'ordenació –volumetria, façanes i cobertes, estructura interior, entorn i elements especials a preservar, si s'escau-, i els usos i les activitats admeses.

b) Per a cada jaciment arqueològic protegit, en aquest document s'incorpora una fitxa individualitzada que concreta els següents aspectes:

- El nom, el codi de l'Inventari de Patrimoni Arquitectònic de la Generalitat de Catalunya, la seva situació, la localització en coordenades UTM i l'altitud, la qualificació del sòl en el POUM, un plànol de situació i fotografies actuals.
- La descripció del jaciment, detallant el tipus i la cronologia, l'estat de conservació, l'accessibilitat des de camins públics, les característiques del context i l'entorn paisatgístic on es situa i les seves principals característiques.
- Les determinacions normatives pel que fa a la seva preservació d'acord amb un nivell de protecció integral, així com les condicions específiques de protecció i, en el seu cas, l'obligatorietat de

realitzar prospeccions arqueològiques.

3. El contingut de les fitxes dels béns que en el seu cas puguin incloure's en un futur Pla especial urbanístic, atendrà a les Directrius de contingut per als catàlegs de béns protegits i plans especials de protecció, amb l'estructura següent:

a) Dades bàsiques

- Nom i número identificador del conjunt o element protegit.
- Localització: Indret on es localitza (adreça postal), coordenades UTM, i identificació al plànol normatiu, amb el número de plànol i el grafisme que identifica el bé.
- Dades cadastrals: polígon, parcel·la i superfície, titularitat pública o privada, i data de la darrera transmissió patrimonial.
- Informació gràfica: localització en el plànol topogràfic i en l'ortofotomapa a escala 1/5.000 de l'ICC (enquadrament que permeti visualitzar el conjunt edificat i el seu entorn), planejament urbanístic, fotografies, croquis de planta, alçats, altres imatges, etc...
- Dades urbanístiques: règim urbanístic, classificació del sòl i qualificació urbanística del nou pla.

b) Descripció del bé

- Descripció del conjunt o element: estil, època, cronologia; descripció del bé / tipologia, sistema constructiu, materials, serveis, etc.
- Estat de conservació: patologies evidents del bé i el seu entorn immediat així com de l'entorn de protecció; ha de quedar clar si és o no deficient.
- Context, anàlisi de l'entorn immediat i de l'entorn proper, accessibilitat, pendents, etc...
- Situació de risc: inundabilitat, geològic, incendi, altres.
- Altres aspectes vinculants.

c) Catalogació i actuacions admeses sobre el bé

- Catalogació proposada: tipologia del bé, categoria assignada i nivell de protecció
- Altres proteccions associades: en cas de radicar diferents tipologies de béns en un mateix àmbit o element protegit.
- Raons que aconsellen la incorporació al catàleg: valors objectius de la catalogació.
- Àmbits de protecció i aspectes: descripció dels elements objecte de la protecció.
- Entorn de protecció: descripció de les característiques de l'entorn necessari per a la protecció, si fos el cas.
- Regulació de les intervencions: tipus d'intervencions possibles i grau d'intervenció.
- Usos: permesos i prohibits.
- Intervencions sobre el bé i sobre l'entorn de protecció. Elements a preservar i elements a adequar; explicació dels efectes urbanístics que es derivaran de les intervencions proposades.
- Gestió prevista per a dur a terme els aspectes regulats.

d) Informació complementària

- Descripció complementària necessària per entendre com s'ha configurat el bé.
- Informació històrica.
- Referències bibliogràfiques, documentació i fonts orals.
- Actuacions dutes a terme a la finca fins el moment.

Article 161 - Nivells de protecció

1. Els béns incorporats al Catàleg i, en el seu cas, en el Pla especial urbanístic de protecció, podran

gaudir d'un nivell de protecció diferents en funció dels seus valors i les categories de protecció establertes per la legislació de patrimoni. En un mateix bé es podran determinar valors de diferents tipologies i podran tenir un diferent nivell de protecció per a cadascuna d'ells. Es podran distingir els nivells següents:

a) Nivell de protecció 1: Integral. Es tracta d'un nivell de protecció total, aplicable als béns que s'han de mantenir íntegrament, amb especial respecte de les seves característiques específiques, i dels elements o parts que el componen. Tots els BCIN, així com tots les jaciments arqueològics i paleontològics, siguin BCIN o no, així com els EPA, tindran un nivell de protecció integral, d'acord amb l'establert a la legislació de patrimoni.

b) Nivell de protecció 2: Conservació. Es tracta d'un nivell de protecció per als elements o conjunts lliures de modificacions substancials que els desfigurin, els quals cal preservar i revalorar globalment. En termes generals són permeses les actuacions encaminades a la seva conservació i posada en valor i a la recuperació d'aquells aspectes que s'hagin vist alterats.

c) Nivell de protecció 3: Parcial. Es tracta d'un nivell de protecció per als béns on interessa preservar i revaloritzar algun dels seus elements. Són permeses obres sempre i quan no es perdin els valors dels elements que van originar la protecció.

d) Nivell de protecció 4: Protecció ambiental. Es tracta d'un nivell de protecció per a béns o conjunts, els valors dels quals resideix principalment en la configuració de l'entorn urbà, rural, natural o de caràcter paisatgístic on se situï.

e) Nivell de protecció 5: Documental. Aquest nivell de protecció permet les intervencions de conservació, restauració, reforma o rehabilitació, ampliació i, fins i tot enderroc, condicionades a deixar constància documental (planimetria i fotogràfica) per tal de garantir la permanència de la seva memòria històrica. Aquest nivell de protecció només és aplicable a aquells BPU, on per motius d'interès públic, no sigui possible la seva conservació.

2. Les edificacions incloses en aquest catàleg s'identifiquen gràficament en els plànols d'ordenació. La finca o parcel·la on s'inclou l'edificació protegida queda exclosa de la regulació general de la zona del seu entorn, i disposa d'un règim jurídic diferent, i les seves condicions d'ordenació i edificació es regulen per la conservació de l'edifici, segons el nivell de protecció que es concreti.

Article 162 - Tipus d'intervenció

A part de la identificació dels béns segons categories i de l'establiment del nivell de protecció, cal identificar els tipus d'intervencions admeses en cada bé protegit. Per aquests béns són permeses les intervencions següents:

1. Intervencions sobre els béns arquitectònics.

a) **Manteniment o conservació:** intervencions que tenen com a objectiu el manteniment en correctes condicions de salubritat i ornat, sense alterar la seva estructura i distribució, ni ocultar o modificar valors constructius o morfològics, d'acord amb l'article 29 del RLU.

b) **Restauració:** conjunt d'intervencions que tenen com a objectiu prolongar l'existència d'un bé, millorant les seves condicions físiques, restituint un bé catalogat o alguna de les seves parts a les seves condicions o estat original, comprenent les obres de consolidació o demolició parcial, justificades per la restauració i fer a la vegada una lectura històrica de les diverses etapes de l'element.

c) **Rehabilitació o millora:** conjunt d'intervencions físiques que tenen com a objectiu l'adequació, millora o actualització de les condicions d'habitabilitat o ús, amb el manteniment de les característiques morfològiques. Inclou conceptes de modernització, adaptació, condicionament, reutilització i reestructuració morfològica, d'acord amb l'article 29 del RLU.

d) **Consolidació:** obres destinades a reparar els espais o edificacions que es trobin en estat deficient, a fi de garantir la seva resistència física i restablir la seva estabilitat estructural, conservant essencialment la seva configuració original.

e) **Remodelació:** conjunt de modificacions o reparacions a introduir en un edifici, relacionades o derivades de l'activitat que s'hi desenvolupa i compatibles amb la protecció de l'esmentat edifici.

f) **Reconstrucció:** són aquelles intervencions físiques, que tenen com a objectiu la reposició total o

parcial d'un element concret o d'un edifici preexistent en el mateix lloc, reproduint les seves característiques morfològiques mitjançant la reproducció del bé original.

g) Desplaçament: permet relocalitzar elements que, pel seu interès, cal conservar, preferentment a prop de la seva localització actual. Es permet el desplaçament del bé quan estigui afectat per motius d'interès general. Només es permet el desplaçament del bé, quan estigui degudament justificada la impossibilitat del seu manteniment en la localització actual. Qualsevol desplaçament ha de estar motivat per raons d'interès general.

h) Enderroc: suposa la desaparició, total o parcial del bé. Només és aplicable a BPU, per motius d'interès públic. No s'admet la declaració de ruïna d'un bé com a motiu d'enderroc.

2. Intervencions sobre elements o components dels béns.

Per a la correcta protecció, millora de les condicions o adaptació a un nou ús, pot ser necessari portar a terme intervencions concretes en alguns dels elements o components d'aquest bé. Aquestes intervencions poden ser les que es detallen a continuació:

a) Ampliació: tenen com a objecte incrementar el volum construït.

b) Inclusió: intervencions físiques que tenen com a objecte la disposició de nous elements que millorin criteris d'habitabilitat i accessibilitat, així com l'adequació a les respectives normatives actuals, incloent les de seguretat.

c) Substitució: tenen com a objecte l'enderrocament d'una edificació existent o d'una part i, en el sòl que ocupava, construir-ne una de nova (preferentment una reconstrucció integral del bé). Prèviament es reunirà la documentació exhaustiva de l'element en què s'actua.

d) Eliminació: intervencions físiques que tenen com a objecte la supressió d'elements afegits impropis i/o afegits, com cossos, volums, antenes, dipòsits de fibrociment, etc...

3. Intervencions sobre els béns arqueològics i paleontològics.

Les intervencions sobre els béns arqueològics i paleontològics, d'acord amb la legislació de patrimoni, poden ser:

a) Excavacions: són les remocions en la superfície, en el subsòl o en medis subaquàtics que es fan amb la finalitat de descobrir i investigar sistemàticament tota classe de restes arqueològiques o paleontològiques. També són excavacions els sondejos que tenen com a finalitat la comprovació de l'existència o la delimitació de vestigis arqueològics o paleontològics, s'apliquin o no mitjans tècnics especialitzats.

b) Prospeccions: són les exploracions superficials, del subsòl o en medis subaquàtics, sense remoció de terrenys i amb recollida de materials arqueològics o paleontològics o sense, adreçades a la localització i l'estudi o examen de dades per detectar vestigis arqueològics o paleontològics, s'apliquin o no mitjans tècnics especialitzats.

c) Controls: són les tasques de vigilància i, en determinats casos, de coordinació d'obres o treballs que puguin afectar restes arqueològiques o paleontològiques, incloses les neteges de jaciments.

d) Mostrejos: són les extraccions de mostres que poden incloure remoció de terreny o recollida de materials.

e) Documentació gràfica i plàstica: Són intervencions adreçades a l'obtenció d'informació gràfica de jaciments arqueològics o paleontològics. Aquests treballs poden fer-se a través de calcs per als estudis directes d'art rupestre i mural, a través d'aixecaments perimètrics o mitjançant la realització de rèpliques o altres tècniques.

f) Consolidació, restauració i adequació: són les intervencions que tenen com a objecte la conservació i el manteniment o l'adequació per a la visita pública dels jaciments arqueològics i paleontològics.

4. Intervencions sobre els béns socioculturals, etnològics, naturals paisatgístics i ambientals.

a) Conservació: intervenció que té com a objectiu la protecció, a través de la gestió de l'ús dels recursos naturals, com són el sòl, el paisatge, etc., així com el manteniment, la rehabilitació, el restabliment i l'increment, si s'escau, de les poblacions.

b) Millora: conjunt d'intervencions físiques que tenen com a objectiu l'adequació o millora de

l'exemplar o de les condicions de l'hàbitat amb el manteniment de les característiques morfològiques.

Article 163 - Regulació del béns protegits

1. En el cas dels BCIN, la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural que correspongui, és la que regula les intervencions d'acord amb els criteris detallats a la legislació de patrimoni.
2. Per a la resta categories de catalogació, BCIL i BPU, correspon a aquest Catàleg la consignació dels criteris d'intervenció en els béns protegits.
3. Les intervencions han de respectar i salvaguardar els valors dels elements o conjunts que han motivat la inclusió en el catàleg, sens perjudici que pugui autoritzar-se l'ús d'elements, tècniques i materials contemporanis per a l'adaptació millor del bé al seu ús, o per a valorar determinats elements o èpoques.
4. Els béns protegits no podran ser enderrocats o desmuntats sense el tràmit de descatalogació.
5. Es poden eliminar parts, només en el cas que comportin la degradació del bé, siguin impròpies o que l'eliminació comporti una millor interpretació històrica. En aquest cas s'haurà de documentar les part que hagin de ser eliminades.
6. S'han de conservar les característiques més remarcables del bé.
7. Han de prevaldre criteris de conjunt, tenint en compte els edificis veïns, els espais urbans adjacents i el tractament paisatgístic de l'entorn.
8. En el cas que en el transcurs de l'obra apareguin elements de valor històric o arqueològic, el titular haurà de comunicar-ho tot seguit a l'ajuntament, que podrà suspendre l'execució de la llicència.
9. Els àmbits de protecció dels entorns assenyalats en els plànols d'ordenació han de quedar lliures de qualsevol edificació o instal·lació, i es tractaran amb arbrat i jardineria, respectant les visuals a les edificacions o elements catalogats.

Article 164 - Protecció de jaciments arqueològics

1. Els jaciments arqueològics no poden ser objecte de modificació de la topografia o edificació en tant no hagin estat objecte d'estudi i documentació i en tant no comptin amb programa d'excavació.
2. Els àmbits llistats en aquest Catàleg corresponen al Patrimoni arqueològic que figura en l'Inventari del Patrimoni Cultural Immoble del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
3. Se seguiran les següents regles:
 - a) En tant l'àmbit no hagi estat delimitat per una intervenció arqueològica per l'organisme competent en la matèria, no es podran concedir llicències de moviments de terres, obertura de camins, ús del sòl o edificació en els àmbits dels jaciments arqueològics indicats en el llistat, excepte quan comptin amb l'informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Les llicències podran establir directrius de conservació dels béns descoberts.
 - b) El programa d'excavació es desenvoluparà amb autorització del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya i promoguda pel promotor de l'obra o actuació.
 - c) Els promotors o propietaris venen obligats a informar a l'Ajuntament de Sant Pol de Mar de qualsevol troballa o indici de restes en els àmbits indicats en el llistat.

Article 165 - Protecció de paisatges i elements naturals

1. Mitjançant el corresponent Pla especial urbanístic de protecció es podran incloure els criteris de protecció d'elements de paisatge, elements naturals, espècies protegides i arbres monumentals singulars d'acord amb les següents normes:
 - a) Les actuacions de parcel·lació o modificació de l'ús del territori mantindran proporcions i nivells de fraccionament similars als existents.
 - b) Així mateix, es mantindran els marges, parets i construccions rurals de pedra seca, fileres o masses d'arbres i demás elements que defineixen el paisatge.

c) Es mantindrà la xarxa de camins principals identificada en els plànols. L'obertura de camins locals, quan sigui admesa, aprofitarà els espais fronterers entre àrees de bosc i conreus, o els corredors entre camps de conreu, evitant traces que fragmentin inadequadament el territori.

d) Es mantindrà la xarxa de rieres, torrents, recs i escorrenties qualificada com a sistema hidrològic.

e) Es respectaran els arbres monumentals inclosos en el Catàleg o, en el seu cas, el Pla especial urbanístic.

Article 166 - Protecció d'arbres i arbredes monumentals

1. Sant Pol de Mar disposa d'un Catàleg d'arbres i arbredes monumentals que té com a objecte la preservació del patrimoni arbrat de més interès al municipi, ja ho sigui pel seu alt valor intrínsec o pel valor que aporten a un determinat element arquitectònic, cultural o paisatgístic.

D'acord amb l'establert al decret 47/1988 d'11 de febrer, els elements inclosos al catàleg d'arbres i arbredes monumentals estan catalogats i declarats AIL, arbres d'interès local.

2. El Catàleg estableix en cada fitxa els criteris de gestió.

3. S'estableix amb caràcter general als arbres o arbredes d'interès un perímetre de seguretat mínim de la projecció de la capçada al terra de més 5 m.

4. No es poden realitzar les actuacions següents dins les àrees de protecció dels arbres i arbredes:

- Realització de rases
- Modificacions en les característiques físiques, químiques i estructurals del sòl.
- Compactació del sòl.
- Acumulació de materials d'obra, vehicles, etc.
- Plantació de nous exemplars
- Canalitzacions de serveis soterrats ni esteses de serveis aeris.

5. A les actuacions següents entorn dels arbres singulars caldrà demanar autorització municipal sempre que es realitzin a menys de 5 m de la zona de seguretat:

- Deposició de substàncies tòxiques pels arbres
- Moviments de terres
- Construcció d'edificis
- Obres de pavimentació i altres construccions
- Activitats socioculturals
- Activitats agrícoles i/o ramaderes
- Ampliació de camins i/o voreres

6. No es podrà realitzar cap intervenció que pugui alterar significativament la morfologia del terreny ni la vegetació autòctona.

CAPÍTOL 2 - RELACIÓ DE BÉNS PROTEGITS

Article 167 - Edificacions, conjunts i elements d'interès històric - arquitectònic

1. En el Catàleg de béns a protegir del POUM s'inclouen les següents edificacions i conjunts arquitectònics:

EDIFICIS I ELEMENTS ARQUITÈCTONICS

Fitxa	Denominació	Protecció POUM	IPCI (1)	Masies (2)	Protecció existent	Règim del sòl
A 1	Pg. de la Riera, 13-14	3-4	-	-	BPU	SU
A 2	Pg. de la Riera, 15	3-4	-	-	BPU	SU
A 3	Can Coderch	2-4	8975	-	BPU	SU
A 4	Cal Doctor Roure (1)	2-4	8986	-	BPU	SU
A 5	Cal Doctor Roure (2)	3-4	-	-	BPU	SU
A 6	Casa Mas	3-4	-	-	BPU	SU
A 7	Can Coromines (portal i finestra gòtica)	2-4	8981	-	BPU	SU
A 8	c/ Abat Deàs, 44	3-4	-	-	BPU	SU
A 9	Casa natal de l'Abat Deàs	2-4	-	-	BPU	SU
A 10	Can Gomis	3-4	-	-	BPU	SU
A 11	Can Roure	3-4	-	-	BPU	SU
A 12	c/ Abat Deàs, 51	3-4	-	-	BPU	SU
A 13	Rectoria	3-4	-	-	BPU	SU
A 14	Església de Sant Jaume	1-4	8971	-	BPU	SU
A 15	Ca l'Anzizu	3-4	-	-	BPU	SU
A 16	Pl. Francesc Moragues, 1	3-4	-	-	BPU	SU
A 17	Can Lluvià	3-4	-	-	BPU	SU
A 18	Casa de la Vila	3-4	39921	-	BPU	SU
A 19	La Torre de Plaça	2-4	-	-	BPU	SU
A 20	c/ de la Plaça, 1	3-4	-	-	BPU	SU
A 21	Can Tobella	3-4	-	-	BPU	SU
A 22	Ca la Mònica	2-4	8980	-	BPU	SU
A 23	c/ Abat Deàs, 26	2-4	8976	-	BPU	SU
A 24	c/ Abat Deàs, 28	2-4	-	-	BPU	SU
A 25	Can Planiol	2-4	8985	-	BPU	SU
A 26	Ca l'Adroher	3-4	8989	-	BPU	SU
A 27	Can Sauleda (1)	3-4	-	-	BPU	SU
A 28	El Pla	3-4	8988	-	BPU	SU
A 29	Can Roca Ravell	3-4	-	-	BPU	SU
A 30	c/ Abat Deàs, 14	3-4	-	-	BPU	SU
A 31	Can Sauleda (2)	3-4	-	-	BPU	SU
A 32	Les Tribunes	2-4	8979	-	BPU	SU
A 33	Can Norbert	3-4	8977	-	-	SU
A 34	Can Girivert	2-4	8972	-	BPU	SU
A 35	Cal Sr. Ardèvol	3-4	-	-	-	SU
A 36	Ca l'Atilà (Cornisses)	3	8974	-	-	SU
A 37	c/ Bonavista, 19	3	-	-	-	SU
A 38	El Barco	3	-	-	BPU	SU
A 39	Escoles públiques	2-4	8978	-	BPU	SU
A 40	c/ Santa Clara, 6-8-10	3-4	-	-	BPU	SU
A 41	Can Marquès	3-4	-	-	BPU	SU
A 42	Can Jaume de la Punta (Can Cristòfol)	3-4	8987	-	BPU	SU
A 43	c/ Consolat de Mar, 19	3-4	-	-	-	SU
A 44	c/ Consolat de Mar, 21	3-4	-	-	-	SU
A 45	c/ Consolat de Mar, 23	3-4	-	-	-	SU
A 46	c/ Consolat de Mar, 25	3-4	-	-	BPU	SU
A 47	c/ Consolat de Mar, 27	3-4	-	-	BPU	SU
A 48	c/ Consolat de Mar, 31	3	8973	-	-	SU
A 49	c/ Consolat de Mar, 61	3-4	-	-	BPU	SU
A 50	Ptge. de Mar, 1	3	-	-	BPU	SU
A 51	c/ Nou, 18	3-4	-	-	BPU	SU

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -

Fitxa	Denominació	Protecció POUM	IPCI (1)	Masies (2)	Protecció existent	Règim del sòl
A 52	Can Mas Noguera	3-4	-	-	BPU	SU
A 53	Casa d'Amadeu Vives	3-4	-	-	BPU	SU
A 54	Estació	2-4	-	-	BPU	SU
A 55	Casa Camino	2-4	8983	-	BPU	SU
A 56	Can Bou (Club nàutic)	3	-	-	BPU	SU
A 57	Casetes del Doctor Noguer (Cases de les Escaletes)	3-4	-	-	BPU	SU
A 58	Ermita de Sant Pau	1-4	1733	-	BCIN -BPU	SU
A 59	La Pujada de Sant Pau, 34	3	-	-	BPU	SU
A 60	Ca l'Arturo	2-4	-	-	-	SU
A 61	Masia de Can Villà	2-4	8984	-	BPU	SU
A 62	Sindicat Agrícola	3	-	-	-	SU
A 63	Cementiri	4	-	-	-	SU
A 64	Can Busquets	2-4	-	-	BPU	SU
A 65	Mas Arrosser	2-4	-	-	-	SU
A 66	Can Pi	2-4	-	-	-	SU
A 67	Caseta de la Maquinilla (Caseta del Motor)	1-4	40762	-	BCIL	SNU
A 68a	La Murtra	2-4	40068	C16	BPU	SNU
A 68b	El Molí	3-4	-	C17	BPU	SNU
A 69	Torre Martina	2-4	-	C15	BPU	SNU
A 70	Can Mascaró	2-4	-	C05	BPU	SNU
A 71	Can Roca	2-4	-	C12	-	SNU
A 72	Can Domènec	3-4	-	-	-	SU
A 73	Jardins del Pla (Horts del c/ Abat Deàs)	4	-	-	BPU	SU
A 74	Font de la Mare de Déu del Carme	4	-	-	BPU	SU
A 75	Casa de Pescadors	3-4	8982	-	BPU	SU
A 76	Portalades del c/ de la Plaça	4	-	-	BPU	SU
A 77	Tanca del c/ Nou	4	-	-	BPU	SU
A 78	Boca Sud del Turó de Sant Pau	2-4	-	-	BPU	SU
A 79	Boca Nord del Turó de Sant Pau	2-4	-	-	BPU	SU
A 80	El Pou (Búnquer de La Punta)	2-4	-	-	BPU	SU
A 81	Búnquer de Can Villà	2-4	8952	-	-	SNU
A 82	Barraques	2-4	-	-	-	SNU
A 83	c/ Ferrocarril, 9-11	3	-	-	-	SU
A 84	c/ Santa Clara, 35	3	-	-	-	SU
A 85	c/ Abat Deas, 43	3	-	-	-	SU

(1) Referència de l'Inventari del Patrimoni Cultural Immoible. Patrimoni arquitectònic / Departament de Cultura

(2) Referència del Pla Especial de Masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable

Article 168 - Jaciments arqueològics

1. D'acord amb l'Inventari del Patrimoni Arqueològic del Departament de Cultura, es delimiten els següents jaciments i àmbits de protecció arqueològica:

ÀMBITS DE PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA

Fitxa	Denominació	Protecció POUM	IPCI (1)	Protecció existent	Règim del sòl
J 1	Torre Martina	1	1184	BPU	SNU
J 2	Poliesportiu municipal	1	1190	BPU	SU
J 3	Centre urbà de Sant Pol de Mar	1	1191	BPU	SU
J 4	Monestir de Sant Pau	1	1192	BCIN / BPU	SU
J 5	Veral del Morer	1	1193	BPU	SU
J 6	Les Valls	1	4203	BPU	SNU
J 7	El Morer	1	1195	BPU	SNU
J 8	Veral de la Roca	1	5430	BPU	SNU
J 9	El Farell	1	5428	BPU	SU / SNU
J 10	Camí de Can Puig	1	1183	BPU	SNU

(1) Referència de l'Inventari del Patrimoni Cultural Immoble. Patrimoni arqueològic / Departament de Cultura.

(2) Referència del Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable.

TÍTOL 5 – NORMATIVA AMBIENTAL

Article 169 - Normativa ambiental

1. Criteris d'estalvi energètic i criteris per a fomentar l'ús de materials reciclats o reutilitzats:

- Es prioritzarà emprar elements d'enllumenat públic de baix consum.
- Es prioritzarà l'ús de tecnologies ecoeficients en tots els edificis públics.
- S'introduiran mesures d'estalvi energètic o de rehabilitació energètica, tant de l'envolupant com de les instal·lacions, en les noves llicències o permisos d'obres que es donin per a la construcció de nous habitatges o per a la rehabilitació d'existents.
- Es prioritzarà l'ús d'energies renovables per obtenir la climatització (calefacció/refrigeració).
- Es recomana que als projectes d'urbanització i edificació es contempli l'ús de materials reciclats o reutilitzats, principalment els generats dins de la pròpia obra, com ara la runa i àrids procedents d'enderrocs i demolicions (després de la seva classificació, trituració i neteja) o el tot-u provinent de la demolició de paviment existent. Aquest criteri serà prioritari en la realització de soleres i paviments.
- Es recomana la incorporació d'elements realitzats a partir de material reciclat (plàstic, vidre, neumàtic fora d'ús, àrid reciclat, escòries siderúrgiques, etc.), com ara mobiliari urbà (bancs, papereres, pilones, etc.), panells de senyalització, paviments de seguretat, elements delimitadors de parterres, peces de construcció prefabricades (llambordes, blocs, vorades, etc.) etc.

2. Criteris de gestió de residus:

- Qualsevol actuació que es desenvolupi en un emplaçament relacionat amb activitats potencialment contaminants del sòl, cal que s'ajusti al compliment del Real Decreto 9/2005, de 14 de gener pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats, o legislació que el substitueixi.
- Cal gestionar els residus d'enderrocs, de la construcció i d'excavació que es puguin generar en el desenvolupament de les actuacions, d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2009 de 21 de juliol de 2009, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de residus, o legislació que el substitueixi.
- En cas que es prevegi enderrocar edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment al Real Decreto 396/2006, de 31 de març, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, així com al Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus, o legislació que els substitueixi. Aquests residus es gestionaran en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya.
- Els projectes d'enderroc, excavació, rehabilitació i obra nova han d'incloure un document que inclogui el volum i els tipus de residus que generaran, especifiqui les operacions de destriament o recollida selectiva i els receptors que gestionaran aquests residus i justifiqui que es prioritza el reciclatge o la reutilització a la mateixa obra.
- Els projectes d'obra nova han de preveure espai suficient per a adequar una zona externa de contenidors comunitaris, ubicada en planta baixa i amb accés des de l'exterior, en previsió del sistema de recollida "porta a porta".

3. Criteris de contaminació lumínica:

- Els projectes de noves edificacions o els projectes d'urbanització que concretin els sectors, han d'incloure la documentació tècnica necessària, d'acord amb les indicacions de l'Annex 1 del Decret 190/2015, o legislació que el substitueixi, perquè el Servei de la Direcció General de Qualitat ambiental i Canvi climàtic pugui avaluar la conveniència de les instal·lacions d'il·luminació exterior projectades i aportar les consideracions oportunes.
- Les instal·lacions d'enllumenat exterior han de complir, entre altres, les condicions que consten a l'annex 2 del Decret 190/2015, de 25 d'agost, o legislació que el substitueixi d'acord amb la zona de

protecció pel que fa a la tipologia de les làmpades i al percentatge màxim del flux d'hemisferi superior instal·lat (FHSinst) dels llums, en funció de l'horari d'ús i la zona de protecció.

- Qualsevol Modificació Puntual del POUM que comporti una variació en la classificació del sòl, serà comunicada al Servei de Qualitat lumínica de la Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic per tal de tenir-ho en compte en futures actualitzacions del Mapa de protecció envers la contaminació lumínica
- Cal ser especialment respectuós per evitar els efectes perturbadors en el medi, controlar la il·luminació intrusa i planificar adequadament les necessitats d'il·luminació per tal de minimitzar els punts de llum instal·lats i els nivells d'il·luminació.

4. Criteris de contaminació acústica:

- El municipi haurà d'elaborar el mapa de capacitat acústica en un termini màxim de 2 anys des de l'aprovació definitiva i publicació del present POUM.

5. Criteris de qualitat de l'aire:

- Els projectes de noves edificacions o els projectes d'urbanització han d'incloure mesures per a reduir l'impacte sobre la qualitat de l'aire durant la fase de construcció. Entre aquestes mesures es poden incloure la limitació de la velocitat màxima de circulació de vehicles i maquinària a 20 km/h a l'interior del recinte de les obres, els ruixats amb aigua per a evitar la formació de núvols de pols o el cobriment de les piles de materials pulverulents, entre d'altres.

Article 170 - Seguiment i evolució del POUM

L'Ajuntament redactarà un Informe de seguiment i evolució del POUM cada 5 anys a partir de la vigència del Pla i el trametrà a l'òrgan competent d'avaluació ambiental de la Generalitat de Catalunya.

Aquest Informe de seguiment i evolució del POUM inclourà com a mínim els següents indicadors:

INDICADOR	ACTUALITAT	TENDÈNCIA
Persones exposades a nivells sonors superiors als admesos ¹	2.300	Disminuir
Consum anual d'energia per habitant ²	3.402,8 Kwh (any 2020)	Disminuir
% de producció local d'energies renovables ³	No es coneix la producció local d'energia (Any 2012) ³	Augmentar
Consum anual d'aigua ⁴	460.437 m3/any	Disminuir
% d'aigües residuals depurades	--	Augmentar
% de residus sòlids urbans recollits selectivament ⁵	67,47% (any 2021)	Augmentar
Evolució de les emissions de CO2 ⁶	6.975,19	Disminuir

¹ Direcció General d'Infraestructures i Mobilitat (Dept. de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori. Població exposada a valors dels índex d'immissió (Ld, Le, Ln, Lden) de soroll (>60dB).

² Consum d'energia elèctrica per municipis i sectors de Catalunya. Portal dades obertes de Catalunya.

³ Pla D'acció Energia Sostenible de Sant Pol de Mar (any 2012).

⁴ Agència de l'Aigua de Catalunya. Volum consumit per municipi.

⁵ Agència de Residus de Catalunya.

⁶ Segons càlculs del punt 4.2.2. Identificació i quantificació de les demandes addicionals de recursos naturals i d'infraestructures, de l'ISA.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera – Edificacions legalment implantades en sòl no urbanitzable

Les edificacions legalment implantades en sòl no urbanitzable, per a usos diferents que l'habitatge o que els propis d'una explotació de naturalesa agrària, a l'empara de les Normes de planejament urbanístic fins ara vigent, que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable del TRLUC i al previst en aquest POUM, poden romandre sobre el territori sempre que es mantingui l'ús que va ser objecte d'autorització, sempre que aquest POUM no ho impedeix.

Com a manteniment de l'ús s'entendrà l'ús genèric, en funció de la classificació dels usos que es fa en aquestes normes (residencial, terciari, industrial, serveis tècnics, aparcament, equipaments comunitaris, agrari o rural, comunicacions, espais lliures).

Els canvis d'ús en les esmentades edificacions s'ha d'ajustar en qualsevol cas a les determinacions del TRLUC, del Reglament i d'aquest POUM.

Segona –

No serà necessari acreditar les mides mínimes establertes en aquestes normes, en la regulació de l'ús d'aparcament, pel que fa a la superfície de les places d'aparcaments, en aquells edificis en construcció, o ja construïts, que tinguin llicència en la data d'aprovació inicial d'aquest POUM.

Tercera –

Seràn edificables aquelles parcel·les de superfície i llargària de façana menors quan procedeixin de segregació o divisió formulada en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, o quan es trobin entre d'altres ja construïdes amb impossibilitat material d'assolir els mínims exigits. En aquests casos els índex d'edificabilitat nets es reduiran en la mateixa proporció en que la parcel·la tingui reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida per la zona.

Quarta -

Les activitats en SNU que no s'ajustin a aquest règim de sòl i que fossin degudament autoritzades abans de la Llei 2/2002, podran ser ampliades i reformades, seguint el procediment de l'art. 49.2 del TRLUC sempre i quan aquestes obres siguin necessàries per al manteniment de l'activitat o per adequar-se a la normativa vigent.

Cinquena – Plantes solars fotovoltaïques

1. L'Ajuntament haurà de redactar un pla especial que englobi tot el sòl del terme municipal per regular la implantació de plantes solars fotovoltaïques.

2. Mentre no sigui executiu aquest PEU, només es podran implantar plantes solars fotovoltaïques, mitjançant la tramitació d'un projecte d'actuació específica i donant compliment a les determinacions de la planificació i la normativa sectorial, en:

. sòl de protecció preventiva del PTMB

. sòl de protecció especial del PTMB: únicament en una franja de 300 metres a banda i banda de l'autopista, mesurada des de l'aresta exterior de la calçada, sempre i quan es justifiqui que no s'afecten de forma substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubicarien i que identifica el PTMB.

3. Les actuacions donaran compliment a les normes i pautes d'integració paisatgística que es fixin sectorialment o per Ordenança municipal.

4. Les actuacions de PSFV es fraccionaran per tal que la seva extensió continua sigui màxim de 15 Ha, amb franges d'espai lliure entre àrees de mínim 500 m.

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

Primera –

Queden derogades les següents figures de planejament general:

- Pla General d'Ordenació de Sant Pol de Mar (aprobat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 12 de febrer de 1992)
- Modificació Puntual del PGO de Sant Pol de Mar aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 22 de febrer de 1993)
- Modificació Puntual del PGMO sectors de sistemes generals “El Cassarell” de Sant Pol de Mar (aprobat definitivament pel Govern de la Generalitat en sessió de 7 de febrer de 1995)
- Modificació Puntual del PGOM de la finca de referència cadastral 8760401 i de l'illa de referència cadastral 88591 del casc antic de Sant Pol de Mar (aprobat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 13 de maig de 1998)
- Text refós de les modificacions puntuals del PGO:
 - Modificació dels articles 105 i 56.4
 - Modificació puntual del Pla general d'ordenació dels articles 105 i 56.4,
 - Modificació o supressió de vials que figuren al PGO
 - Modificació de límits i qualificació del subsector B del sector 10
 - Modificació de la vialitat i la parcel·lació del subsector A del sector 10(aprobat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 7 d'octubre de 1998)
- Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Municipal, sistema de dotació d'habitatge públic (aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 29 de març de 2007)
- Modificació del Pla General d'Ordenació Municipal, finca del carrer de Santa Clara, 2 (aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 18 de juny de 2009)
- Modificació del Pla General d'Ordenació Municipal, Turó de Can Tiril (aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 20 de setembre de 2012)
- Modificació puntual del PGO a l'àmbit del “sector-1” industrial de Sant Pol de Mar (aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 6 de novembre de 2014)
- Modificació puntual del PGOM, solar cruïlla carreteres BV-5128 amb B-603, i solar cruïlla Sot de la Coma amb Joan Coromines (aprobat definitivament pel Conseller de territori i Sostenibilitat en data 17 d'abril de 2012)
- Modificació puntual del Pla general d'ordenació municipal, canvi de qualificació urbanística en l'àmbit sud del parc del Litoral (aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 4 de juny de 2014)
- Modificació puntual del PGOM de Sant Pol de Mar, sistema de verd privat clau 12 (aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 6 de novembre de 2014)
- Modificació puntual del Pla general d'ordenació del sector 1, Industrial (aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 6 de novembre de 2014)
- Modificació puntual del PGOM de Sant Pol de Mar, finca del carrer Joan Maragall, 2 (aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 18 de desembre de 2014)

- Modificació puntual del PGOM de Sant Pol de Mar, condicions d'ús d'habitatge d'ús turístic en les diferents ones del municipi. Modificació del redactat dels articles 100, 103, 106, 106 i 117 (aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 12 de novembre de 2015)

Queden derogades les següents figures de planejament parcial:

- Pla parcial del sector 3, March Pastor (aprobat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 23 de setembre de 1987)
- Pla parcial d'ordenació "Els Garrofers" (aprobat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 4 de maig de 1988)
- Pla parcial d'ordenació del sector número 4 del PGO de Sant Pol - sector Els Jardins de Sant Pol (aprobat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 18 de desembre de 1991)
- Pla parcial d'ordenació del sector número 8 "El Casarell" (aprobat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 10 d'abril de 1991)
- Pla parcial d'ordenació "Can Pi" (aprobat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 27 de juliol de 1994)
- Pla parcial "La Rajoleria" subsector llevant del sector 10 (aprobat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 28 d'abril de 1999)
- Avanç del Pla parcial del sector 10 "La Rajoleria" (aprobat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 7 d'octubre de 1998)
- Modificacions de les subzones aterassades i antic estudi de detall del pla parcial del sector nº 6 Els Garrofers (aprobat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 22 d'abril de 1998)
- Pla parcial del subsector B, sector 10 "La Rajoleria" (aprobat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 21 de març de 2001)
- Pla Especial de Reforma Interior Can Villa (aprobat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en sessió de 28 de setembre de 1979)
- Pla Especial de Reforma Interior urbanització "Farell Park" (aprobat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 4 de juny de 1980)
- Pla especial d'ordenació del Parc Litoral (aprobat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 17 de desembre de 1980)
- Modificació puntual del Pla Especial de Reforma Interior Can Villa (aprobat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 30 de novembre de 1988)
- Pla especial de protecció d'edificis i elements (aprobat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 20 de gener de 1995)
- Ampliació del catàleg complementari del Pla especial de protecció d'edificis i elements i Paleta cromàtica de Sant Pol de Mar (aprobat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 de gener de 2002)
- Pla de millora urbana per a la construcció d'un habitatge unifamiliar entre mitgeres al carrer de Consolat de Mar, 29 (aprobat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en sessió de 7 de març de 2022)
- Text refós de les Normes urbanístiques del Pla parcial del sector 6 "els Garrofers" (donada conformitat al text refós per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 7 de març de 2005)
- Text refós de les Normes urbanístiques del Pla especial de protecció d'edificis i elements i catàleg complementari (donada conformitat al text refós per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 22 de desembre de 2005)

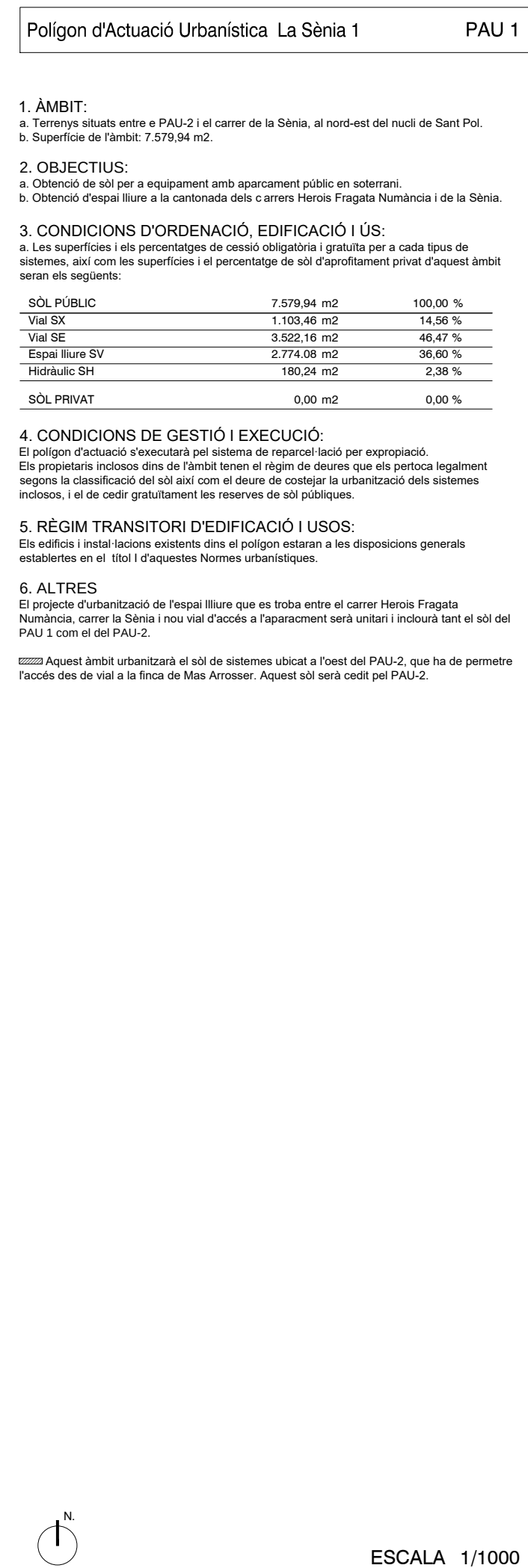
DISPOSICIONS FINALS

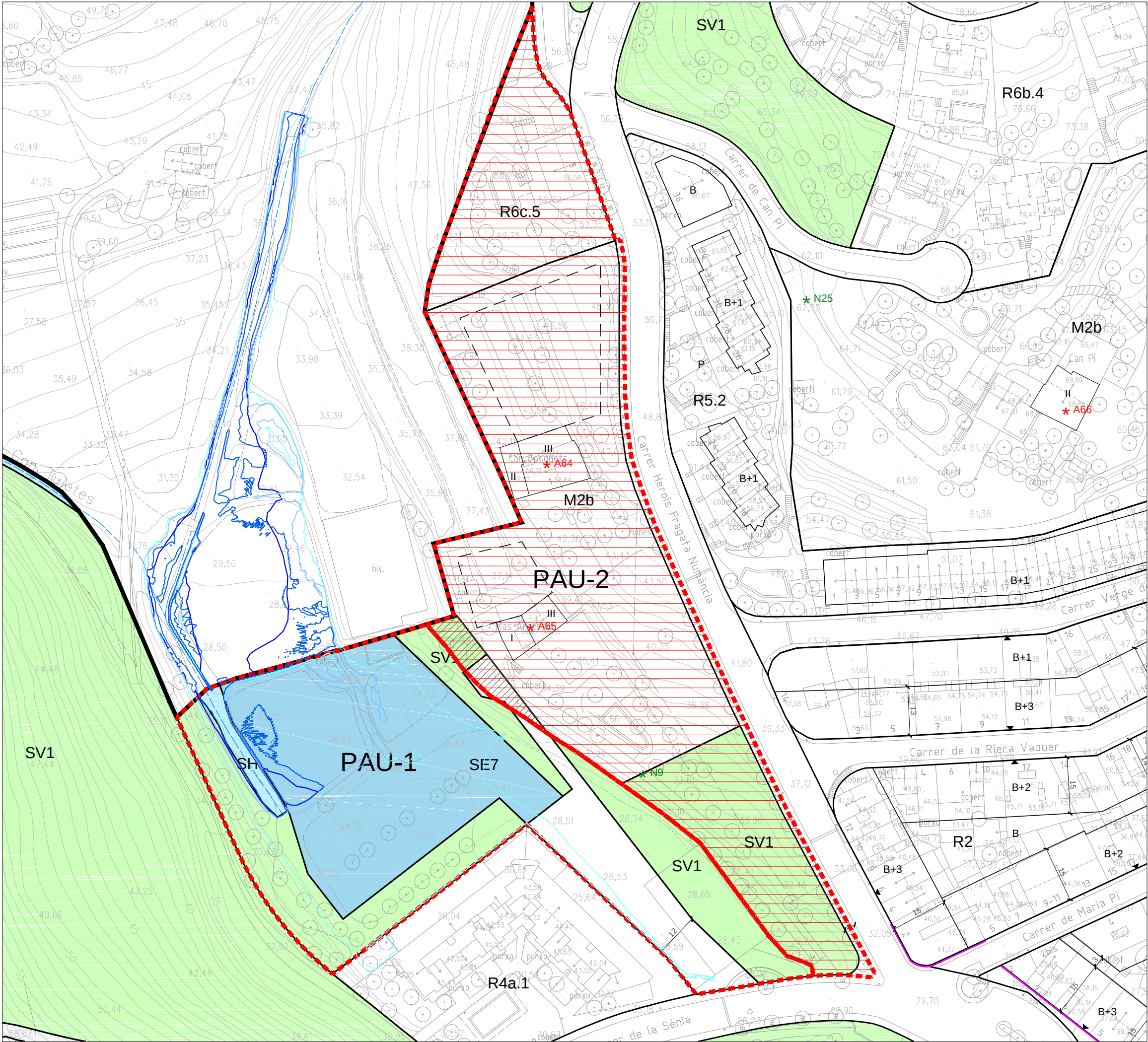
Primera –

Es mantenen vigents les següents figures de planejament:

- Pla especial del catàleg de masies i cases rurals situades en sòl no urbanitzable de Sant Pol de Mar (.....).

ANNEX 1: POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA





1. ÀMBIT:
a. Terrenys situats entre els carrers Herois Fragata Numància i de la Sènia, al nord-est del nucli de Sant Pol.
b. Superfície de l'àmbit: 10.244,95 m2.

2. OBJECTIUS:
a. Eixamplament de la vorera del carrer Herois Fragata Numància, fins a una amplada de 3 metres.
b. Obtenció d'espai lliure a la cantonada dels carrers Herois Fragata Numància i de la Sènia.
c. Consolidar l'habitatge existent i les dues masies del carrer Herois Fragata Numància, possibilitant l'ampliació de les dues masies per a la implantació d'usos no residencials.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:
a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

SÒL PÚBLIC	2.124,83 m2	20,74 %
Vial SX	441,70 m2	4,31 %
Espai lliure SV	1.683,13 m2	16,43 %
SÒL PRIVAT	8.120,12 m2	79,26 %
Clau R6c.5	1.817,91 m2	17,74 %
Clau M2	6.302,21 m2	61,52 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:
- Zona de Cases aïllades (clau R6) i zona de Conservació (clau M2), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.
- El sostre màxim edificable serà de 2.072,45 m2
- Sostre màxim residencial: 1.325,79 m2
- Sostre màxim habitatge lliure: 1.325,79 m2
- Sostre mínim habitatge protecció: 0,00 m2
- Sostre mínim altres usos: 746,66 m2
- Número d'habitatges màxim: 7
- Número habitatges lliures: 7
- Número habitatges protecció: 0
c. Aquest àmbit, segons s'establert a l'article 57.3 del DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, no ha de reservar sostre per a habitatge de protecció ja que no s'implanta nou sostre residencial.

4. CESSIONS:
S'haurà de cedir el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, segons el que disposa l'article 43 del TRLU 2010 i disposicions concordants.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:
El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica. Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

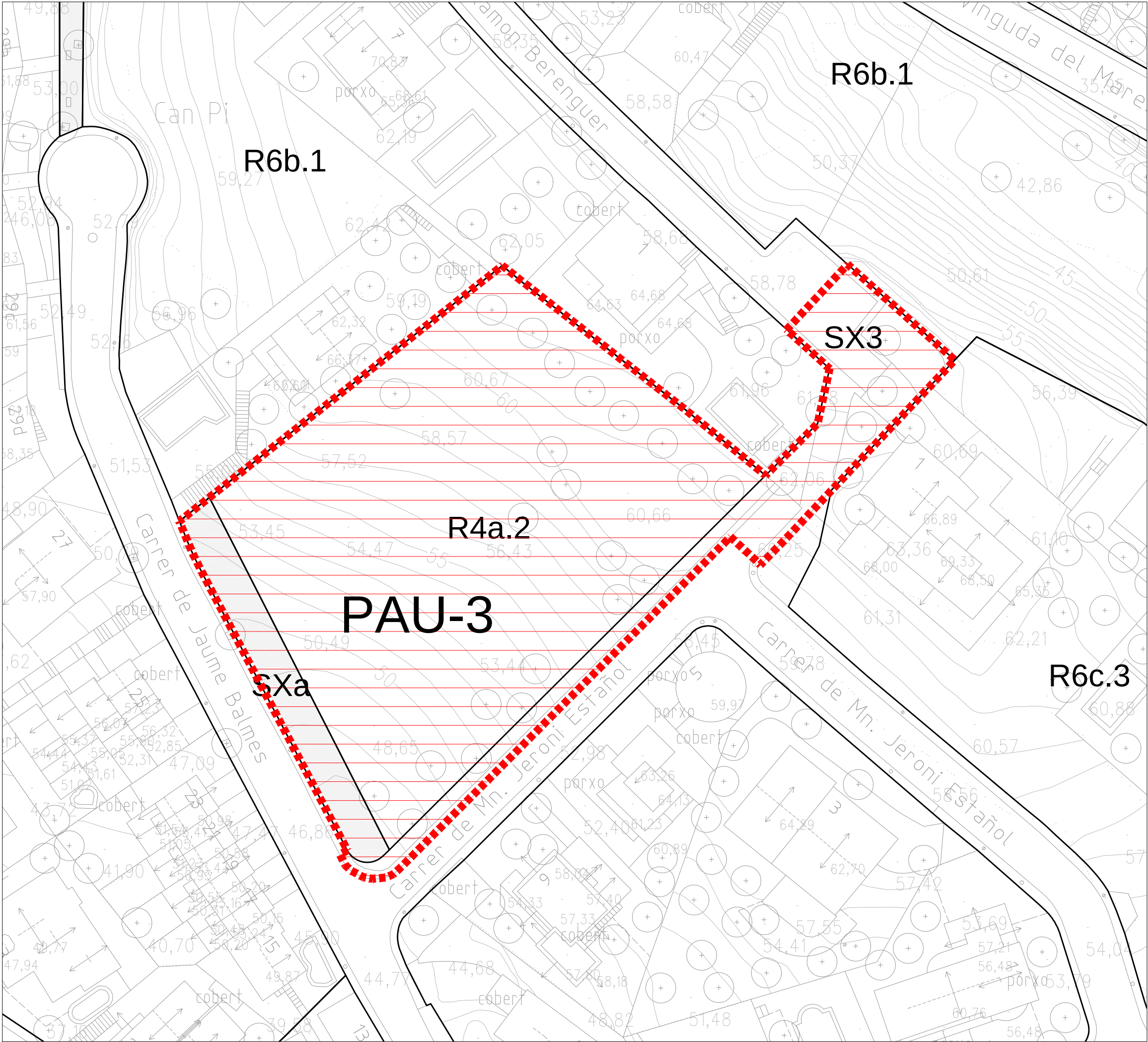
6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:
Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

7. ALTRES
El sostre residencial existent dins l'àmbit és de 1.304 m2.
- Masia de Can Busquets: 825 m2
- Masia Mas Arrosser: 319 m2
- Casa de les 24 hores: 160 m2

El projecte d'urbanització de l'espai lliure que es troba entre el carrer Herois Fragata Numància, carrer la Sènia i nou vial d'accés a l'aparcament serà unitari i inclourà tant el sòl del PAU 1 com el del PAU-2.

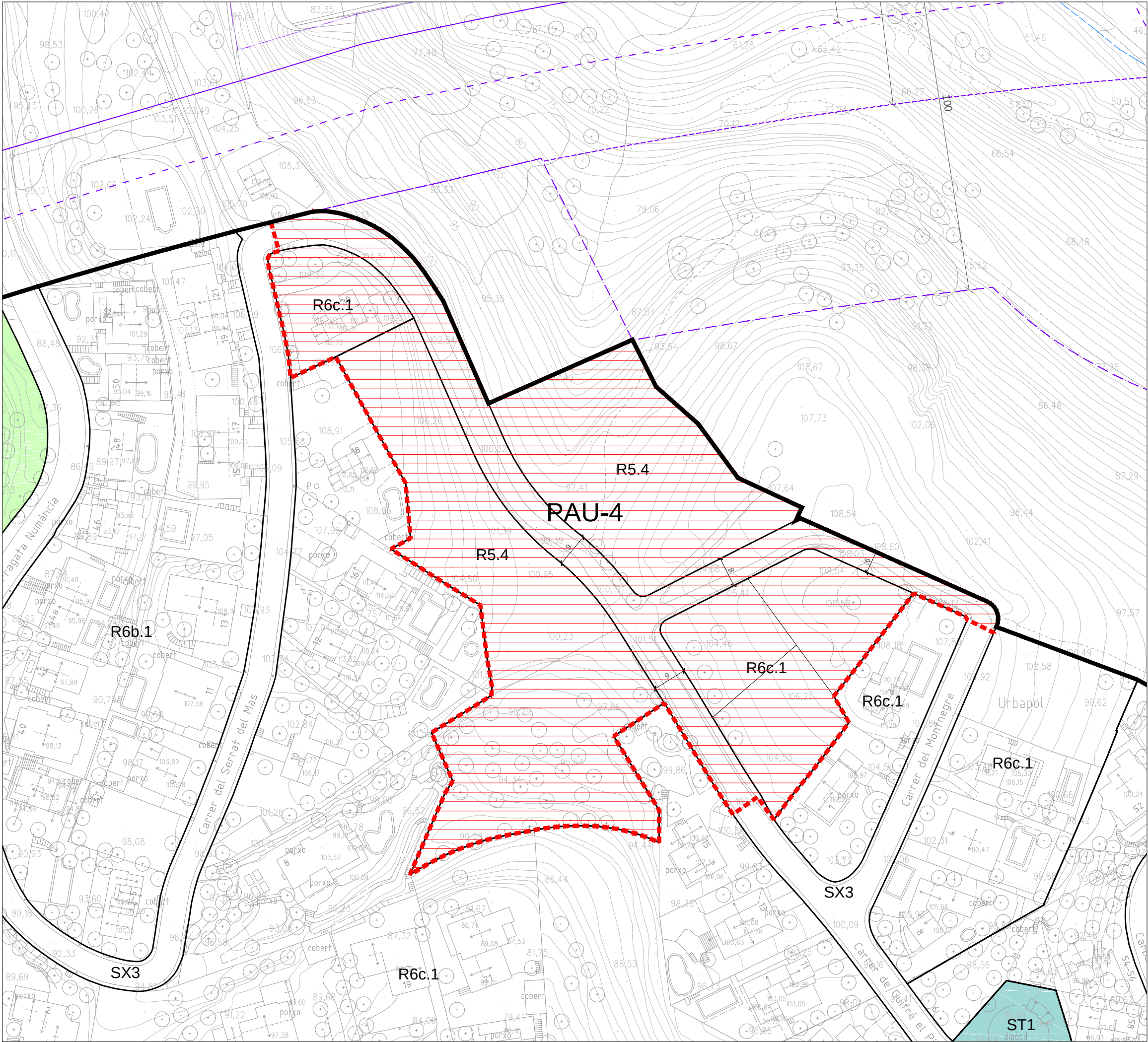
Aquest àmbit cedirà a l'Ajuntament el sòl de sistemes ubicat a l'oest de l'àmbit, que ha de permetre l'accés des de vial a la finca de Mas Arrosser. Aquest sòl serà urbanitzat pel PAU-1. Si es desenvolupa el PAU-2 abans que el PAU-1, es permetrà el manteniment provisional del camí d'accés actual al Mas Arrosser pel sòl d'espai lliure.





- 1. ÀMBIT:**
- a. Terrenys situats entre els carrers Jaume Balmes, Mossèn Jeroni Estanyol i Ramon Berenguer, a l'est del nucli de Sant Pol.
 - b. Superfície de l'àmbit: 3.752,22 m².
- 2. OBJECTIUS:**
- a. Eixamplament del carrer Mossèn Jeroni Estanyol, amb una amplada de 8 metres.
 - b. Connexió entre els carrers Mossèn Jeroni Estanyol i Ramon Berenguer.
 - c. Àrea d'aparcament en bateria al carrer Ramon Berenguer.
 - d. Construcció d'habitatge plurifamiliar, amb reserva per habitatge de protecció.
- 3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:**
- a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:
- | | | |
|------------|-----------------------|---------|
| SÒL PÚBLIC | 889,27 m ² | 23,70 % |
| Vial SX | 616,19 m ² | 16,42 % |
| Vial SXa | 273,08 m ² | 7,28 % |
-
- | | | |
|------------|-------------------------|---------|
| SÒL PRIVAT | 2.862,95 m ² | 76,30 % |
| Clau R4a.2 | 2.862,95 m ² | 76,30 % |
- b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:
 - Zona d'Ordenació oberta (clau R4), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.
 - El sostre màxim edificable serà de 2.576,65 m²
 - Sostre màxim residencial: 2.576,65 m²
 - Sostre màxim habitatge lliure: 1.803,66 m²
 - Sostre mínim habitatge protecció: 772,99 m²
 - Sostre mínim altres usos: 0,00 m²
 - Número d'habitatges màxim: 23
 - Número habitatges lliures: 14
 - Número habitatges protecció: 9
- c. Aquest àmbit, segons l'establert a l'article 57.3 del DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, ha de reservar el 20% del sostre residencial de nova implantació per a habitatge de protecció oficial de qualificació genèrica i el 10% per a habitatge de protecció oficial de qualificació específica.
- 4. CESSIONS:**
- S'haurà de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic, segons el que disposa l'article 43 del TRLU 2010 i disposicions concordants.
- 5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:**
- El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica. Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.
- 6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:**
- Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

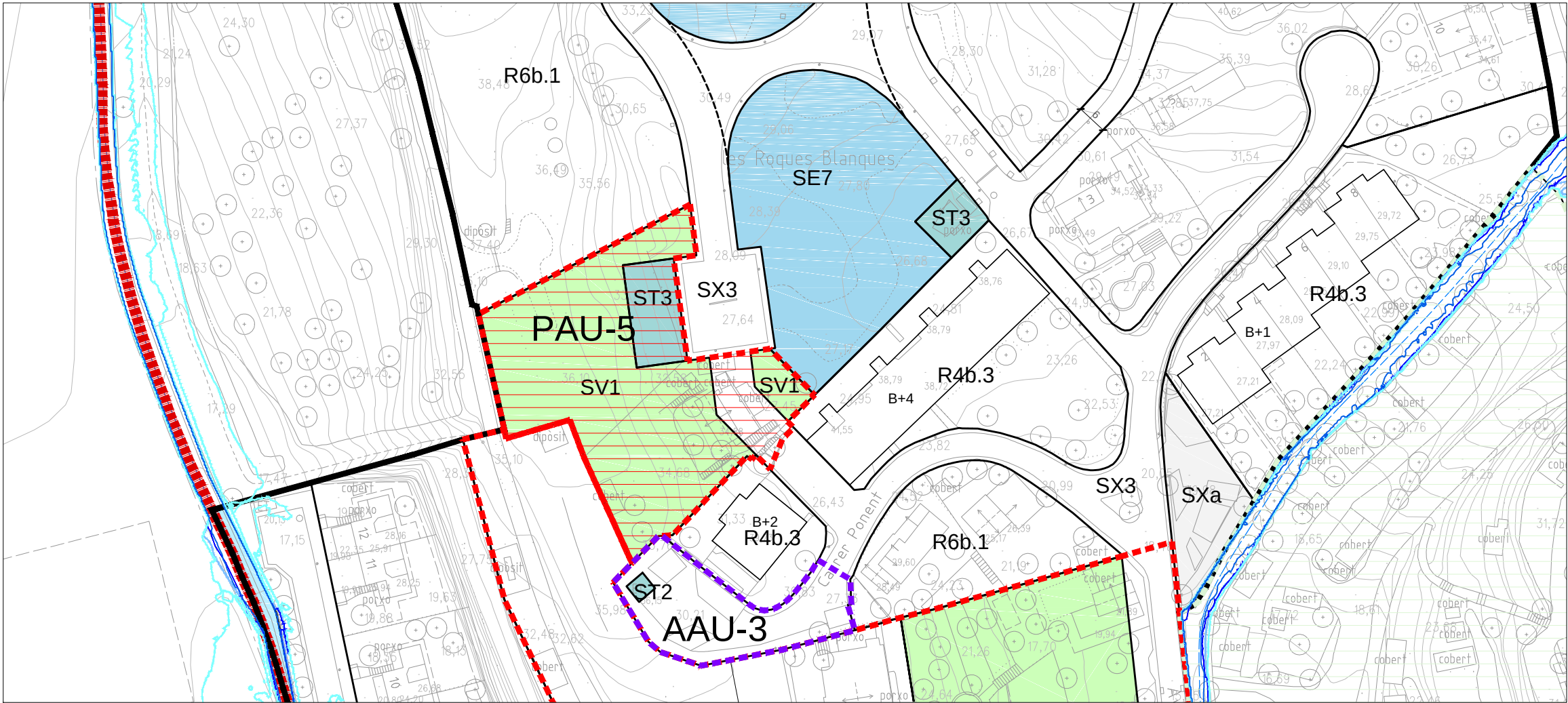
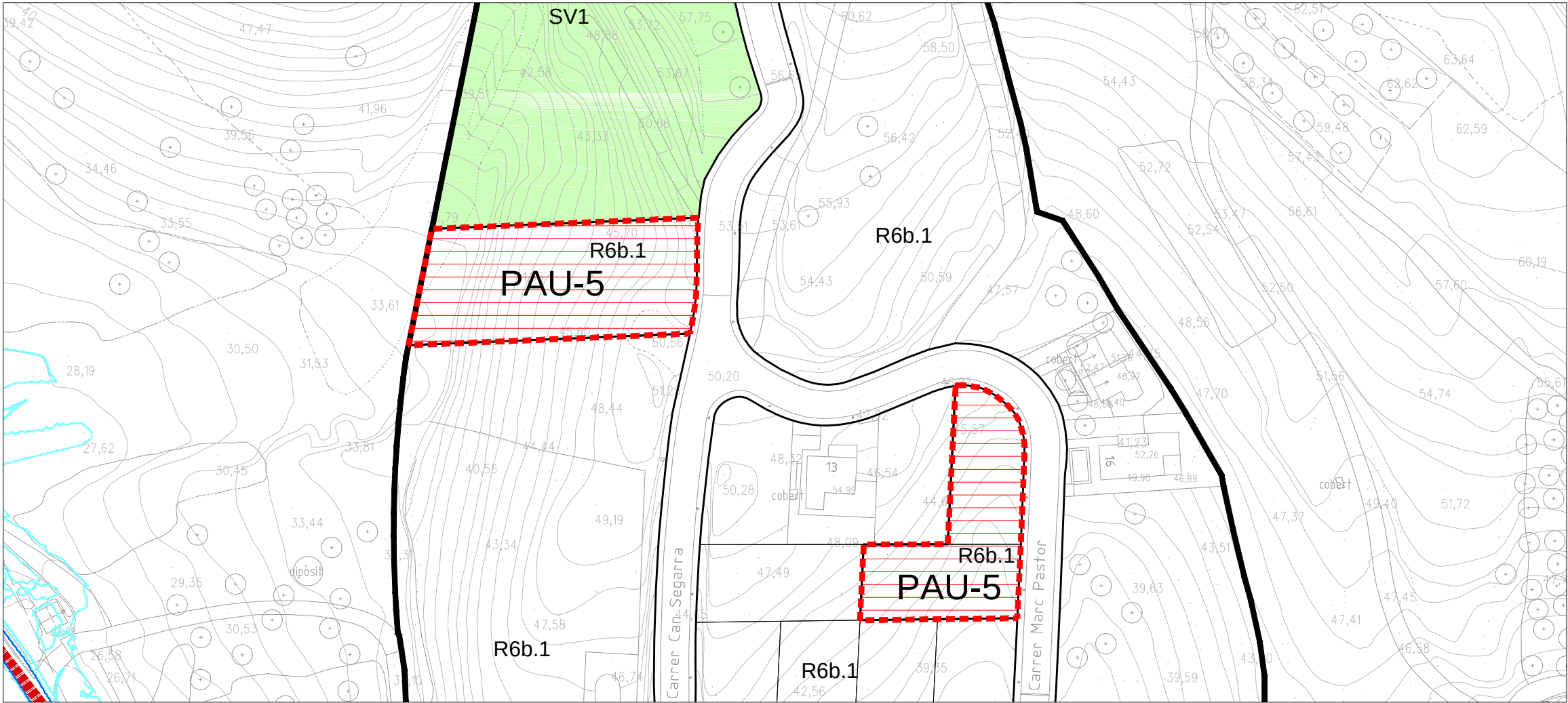




1. ÀMBIT:
a. Terrenys situats entre els carrers Serrat del Mas i Montnegre, al nord-est del nucli de Sant Pol, a la urbanització Urbapol.
b. Superfície de l'àmbit: 13.592,44 m2.
2. OBJECTIUS:
a. Finalitzar les obres d'urbanització del carrer Serrat del Mas i connexió d'aquest amb el carrer Montnegre.
b. Modificar la tipologia dels sòls amb més pendent de cases aïllades a cases agrupades, permetent ubicar els habitatges en les zones amb menys pendent .
3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:
a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

SÒL PÚBLIC	2.594,93 m2	19,09 %
Vial SX	2.594,93 m2	19,09 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:
- Zona de Cases agrupades (clau R5) i zona de Cases aïllades (clau R6), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.
- El sostre màxim edificable serà de 4.399,00 m2
- Sostre màxim residencial: 4.399,00 m2
- Sostre màxim habitatge lliure: 4.399,00 m2
- Sostre mínim habitatge protecció: 0,00 m2
- Sostre mínim altres usos: 0,00 m2
- Número d'habitatges màxim: 14
- Número habitatges lliures: 14
- Número habitatges protecció: 0
c. Aquest àmbit, segons l'establert a l'article 57.3 del DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, no ha de reservar sostre per a habitatge de protecció ja que no s'implanta nou sostre residencial
4. CESSIONS:
No s'haurà de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic, segons el que disposa l'article 43 del TRLU 2010 i disposicions concordants, ja que l'operació urbanística no comporta el desenvolupament o la reconversió del model urbanístic de l'àmbit, quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.
5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:
El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per cooperació. Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.
6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:
Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.



1. ÀMBIT:

- a. Àmbit discontinu que engloba 3 subàmbits en el nucli de March Pastor:
- subàmbit 1: terrenys amb front al carrer Can Segarra, al nord del nucli March Pastor.
 - subàmbit 2: terrenys al nord-est de l'illa delimitada pels carrers March Pastor, Oliveres i Can segarra, al centre del nucli March Pastor. Inclou les parcel·les resultants 21 i 22 del PR aprovat.
 - subàmbit 3: terrenys amb front al carrer Can Segarra, al sud del nucli March Pastor
- b. Superfície de l'àmbit: 4.204,78 m2.

2. OBJECTIUS:

- a. Obertura d'un vial que connecti els carrers Can Segarra i Ponent, que permeti millorar l'accés al nucli de March Pastor, amb vials d'una sola direcció.
- b. Obtenir sòl per a ubicar la depuradora del nucli.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

- a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

SÒL PÚBLIC	2.144,03 m2	50,99 %
Vial SX	186,83 m2	4,44 %
Espai lliure SV	1.755,86 m2	41,76 %
Serveis tècnics ST	201,34 m2	4,79 %
SÒL PRIVAT	2.060,75 m2	49,01 %
Clau R5.4	2.060,75 m2	49,01 %

- b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:
- Zona de Cases aïllades (clau R6), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.
 - El sostre màxim edificable serà de 1.236,50 m2
 - Sostre màxim residencial: 1.236,50 m2
 - Sostre màxim habitatge lliure: 1.236,50 m2
 - Sostre mínim habitatge protecció: 0,00 m2
 - Sostre mínim altres usos: 0,00 m2
 - Número d'habitatges màxim: 3
 - Número habitatges lliures: 3
 - Número habitatges protecció: 0
- c. Aquest àmbit, segons l'establert a l'article 57.3 del DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, no ha de reservar sostre per a habitatge de protecció ja que no s'implanta nou sostre residencial.

4. CESSIONS:

No s'haurà de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic, segons el que disposa l'article 43 del TRLU 2010 i disposicions concordants, ja que l'operació urbanística no comporta el desenvolupament o la reconversió del model urbanístic de l'àmbit, quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

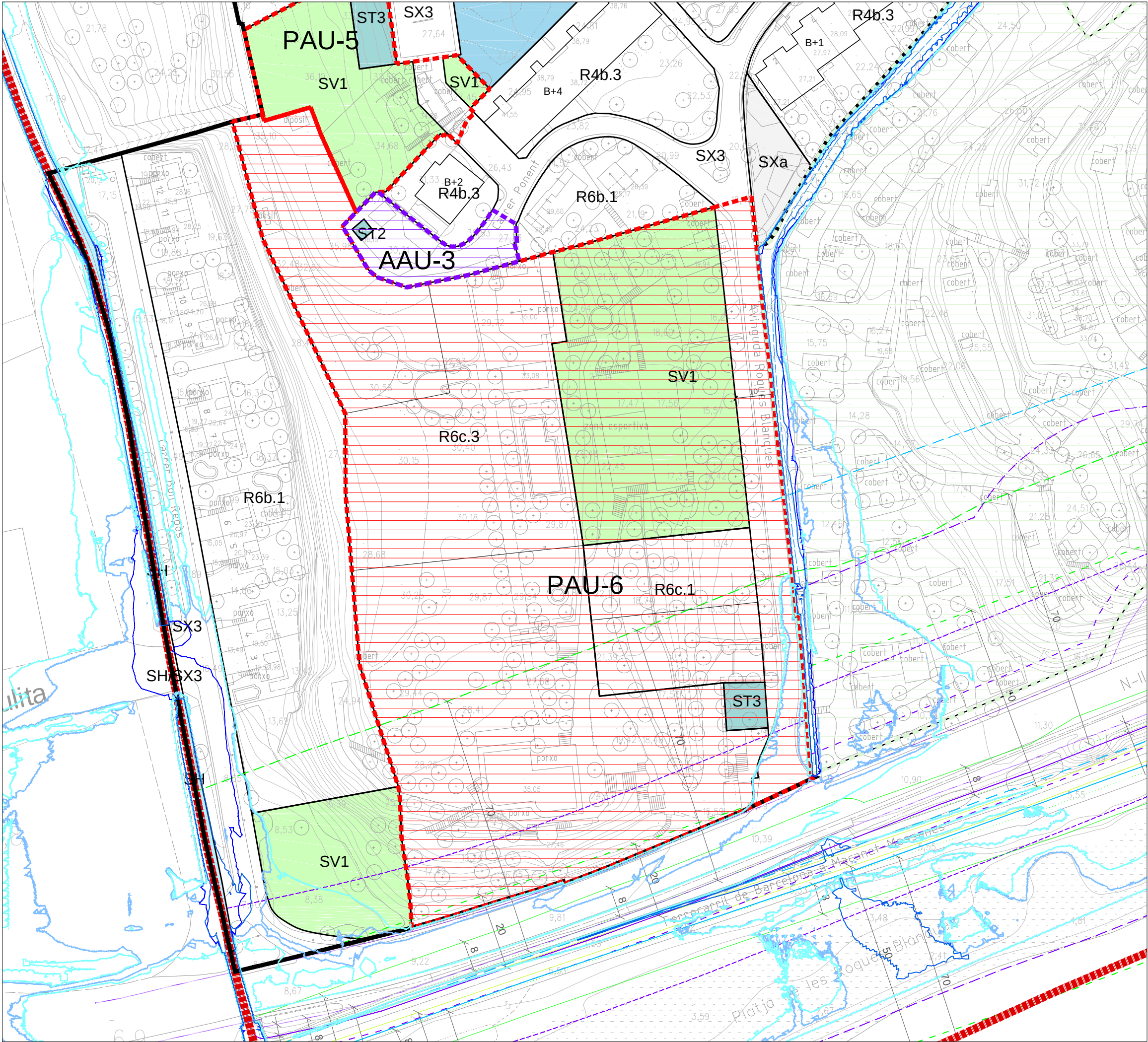
5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica. Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.





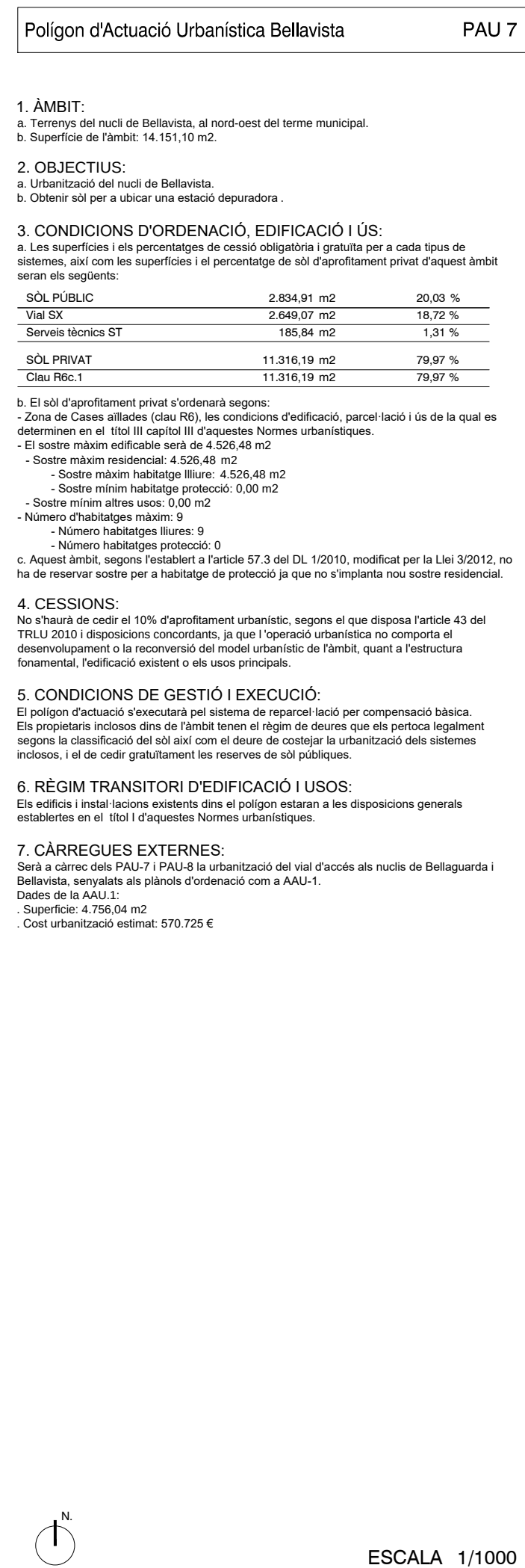
Polígon d'Actuació Urbanística Roques Blanques sud PAU 6

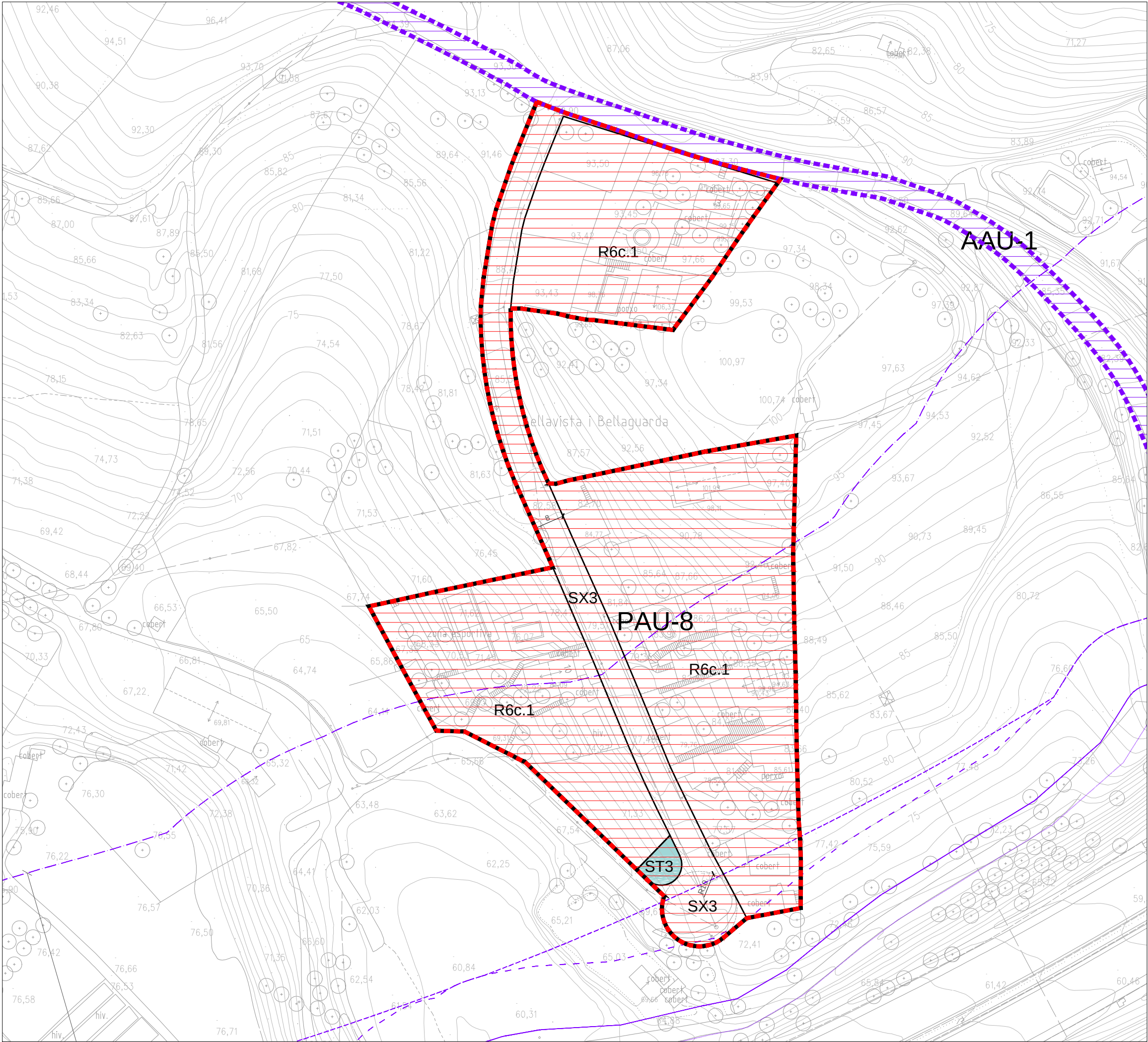
1. ÀMBIT:
a. Terrenys al sud del nucli de Roques Blanques, al sud-oest del terme municipal.
b. Superfície de l'àmbit: 19.942,69 m2.
2. OBJECTIUS:
a. Eixamplament del vial d'accés als nuclis de Roques Blanques i March Pastor.
b. Obtenir sòl per a ubicar la depuradora del nucli.
c. Obtenir sòl per a espai lliure.
3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:
a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

SÒL PÚBLIC	2.143,95 m2	50,99 %
Vial SX	1.653,93 m2	8,29 %
Espai lliure SV	3.701,86 m2	18,56 %
Serveis tècnics ST	137,31 m2	0,69 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:
- Zona de Cases aïllades (clau R6), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.
- El sostre màxim edificable serà de 3.250,46 m2
- Sostre màxim residencial: 3.250,46 m2
- Sostre màxim habitatge lliure: 3.250,46 m2
- Sostre mínim habitatge protecció: 0,00 m2
- Sostre mínim altres usos: 0,00 m2
- Número d'habitatges màxim: 5
- Número habitatges lliures: 5
- Número habitatges protecció: 0
c. Aquest àmbit, segons l'establert a l'article 57.3 del DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, no ha de reservar sostre per a habitatge de protecció ja que no s'implanta nou sostre residencial.
4. CESSIONS:
No s'haurà de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic, segons el que disposa l'article 43 del TRLU 2010 i disposicions concordants, ja que l'operació urbanística no comporta el desenvolupament o la reconversió del model urbanístic de l'àmbit, quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.
5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:
El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica. Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.
6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:
Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.
7. CÀRREGUES EXTERNES:
Serà a càrrec del sector la urbanització del tram de vial en cul de sac de finalització del carrer Ponent al nord de l'àmbit senyalats als plànols d'ordenació com a AAU-3.
Dades de la AAU.3:
- Superfície: 638,70 m2
- Cost urbanització estimat: 76.644 €







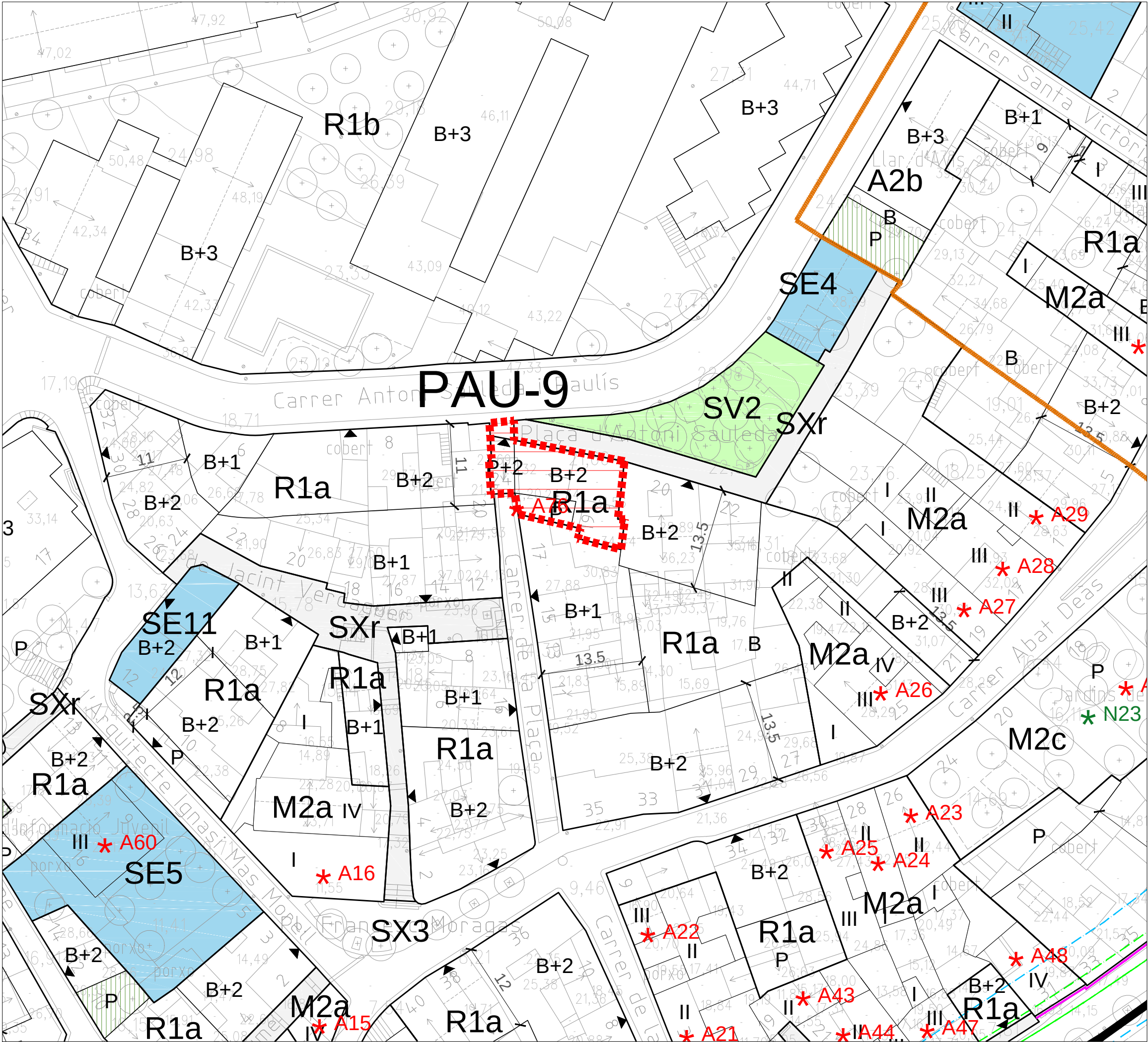
1. ÀMBIT:
a. Terrenys del nucli de Bellaguarda, al nord-oest del terme municipal.
b. Superfície de l'àmbit: 12.764,75 m2.
2. OBJECTIUS:
a. Urbanització del nucli de Bellaguarda.
b. Obtenir sòl per a ubicar una estació depuradora .
3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:
a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

SÒL PÚBLIC	2.227,17 m2	17,45 %
Vial SX	2.133,83 m2	16,72 %
Serveis tècnics ST	93,34 m2	0,73 %

SÒL PRIVAT	10.537,58 m2	82,55 %
Clau R6c.1	10.537,58 m2	82,55 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:
- Zona de Cases aïllades (clau R6), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.
- El sostre màxim edificable serà de 4.215,03 m2
 - Sostre màxim residencial: 4.215,03 m2
 - Sostre màxim habitatge lliure: 4.215,03 m2
 - Sostre mínim habitatge protecció: 0,00 m2
 - Sostre mínim altres usos: 0,00 m2
- Número d'habitatges màxim: 11
 - Número habitatges lliures: 11
 - Número habitatges protecció: 0
c. Aquest àmbit, segons l'establert a l'article 57.3 del DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, no ha de reservar sostre per a habitatge de protecció ja que no s'implanta nou sostre residencial.
4. CESSIONS:
No s'haurà de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic, segons el que disposa l'article 43 del TRLU 2010 i disposicions concordants, ja que l'operació urbanística no comporta el desenvolupament o la reconversió del model urbanístic de l'àmbit, quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.
5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:
El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica. Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.
6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:
Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.
7. CÀRREGUES EXTERNES:
Serà a càrrec dels PAU-7 i PAU-8 la urbanització del vial d'accés als nuclis de Bellaguarda i Bellavista, senyalats als plànols d'ordenació com a AAU-1.
Dades de la AAU.1:
. Superfície: 4.756,04 m2
. Cost urbanització estimat: 570.725 €





1. ÀMBIT:
a. Terrenys entre els carrers Plaça i Antoni Sauleda, al centre del nucli de Sant Pol.
b. Superfície de l'àmbit: 181,42 m2.
2. OBJECTIUS:
a. Obtenció d'un pas d'ús públic sota l'edificació que permeti connectar el carrer de la Plaça amb el carrer Antoni Sauleda.
3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:
a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

SÒL PÚBLIC	6,85 m2	3,78 %
Vial SX	6,85 m2	3,78 %
SÒL PRIVAT	174,57 m2	96,22 %
Clau R1a	174,57 m2	96,22 %

El pas sota l'edifici serà d'ús públic i tindrà una alçada mínima de 3 metres.

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:
 - Zona de Casc antic (clau R1), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.
 - El sostre màxim edificable serà de 429,76 m2
 - Sostre màxim residencial: 429,76 m2
 - Sostre màxim habitatge lliure: 429,76 m2
 - Sostre mínim habitatge protecció: 0,00 m2
 - Sostre mínim altres usos: 0,00 m2
 - Número d'habitatges màxim: 4
 - Número habitatges lliures: 4
 - Número habitatges protecció: 0
c. Aquest àmbit, segons l'establert a l'article 57.3 del DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, no ha de reservar sostre per a habitatge de protecció ja que no s'implanta nou sostre residencial.
4. CESSIONS:
No s'haurà de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic, segons el que disposa l'article 43 del TRLU 2010 i disposicions concordants, ja que l'operació urbanística no comporta el desenvolupament o la reconversió del model urbanístic de l'àmbit, quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.
5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:
El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica. Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.
6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:
Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

1. ÀMBIT:

a. Àmbit discontinu al centre del nucli de Jardins de Sant Pol:

- Terrenys entre el carrer Mercè Rodoreda i l'avinguda Pere Coromines.
- Terrenys entre el carrer Mercè Rodoreda i un vial sense nom.

b. Superfície de l'àmbit: 7.896,47 m2.

2. OBJECTIUS:

a. Obtenció de sòl per equipaments públic d'allotjament dotacional per a joves al centre del nucli de Jardins de Sant Pol.

b. Urbanització del vial de pas restringit entre el carrer Mercè Rodoreda i l'avda. Pere Coromines.

c. Manteniment de la masia existent.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

SÒL PÚBLIC	1.499,71 m2	18,99 %
Vial SXr	250,37 m2	3,17 %
Equipaments SE	1.249,34 m2	15,82 %
SÒL PRIVAT	6.396,86 m2	71,77 %
Clau R6c.2	4.819,97 m2	61,04 %
Clau R6c.4	1.576,89 m2	19,97 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona de Cases aïllades (clau R6), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.

- El sostre màxim edificable serà de 2.258,49 m2
- Sostre màxim residencial: 2.258,49 m2
- Sostre màxim habitatge lliure: 2.258,49 m2
- Sostre mínim habitatge protecció: 0,00 m2
- Sostre mínim altres usos: 0,00 m2
- Número d'habitatges màxim: 7
- Número habitatges lliures: 7
- Número habitatges protecció: 0

c. Aquest àmbit, segons l'establert a l'article 57.3 del DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, no ha de reservar sostre per a habitatge de protecció ja que no s'implanta nou sostre residencial.

4. CESSIONS:

No s'haurà de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic, segons el que disposa l'article 43 del TRLU 2010 i disposicions concordants, ja que l'operació urbanística no comporta el desenvolupament o la reconversió del model urbanístic de l'àmbit, quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

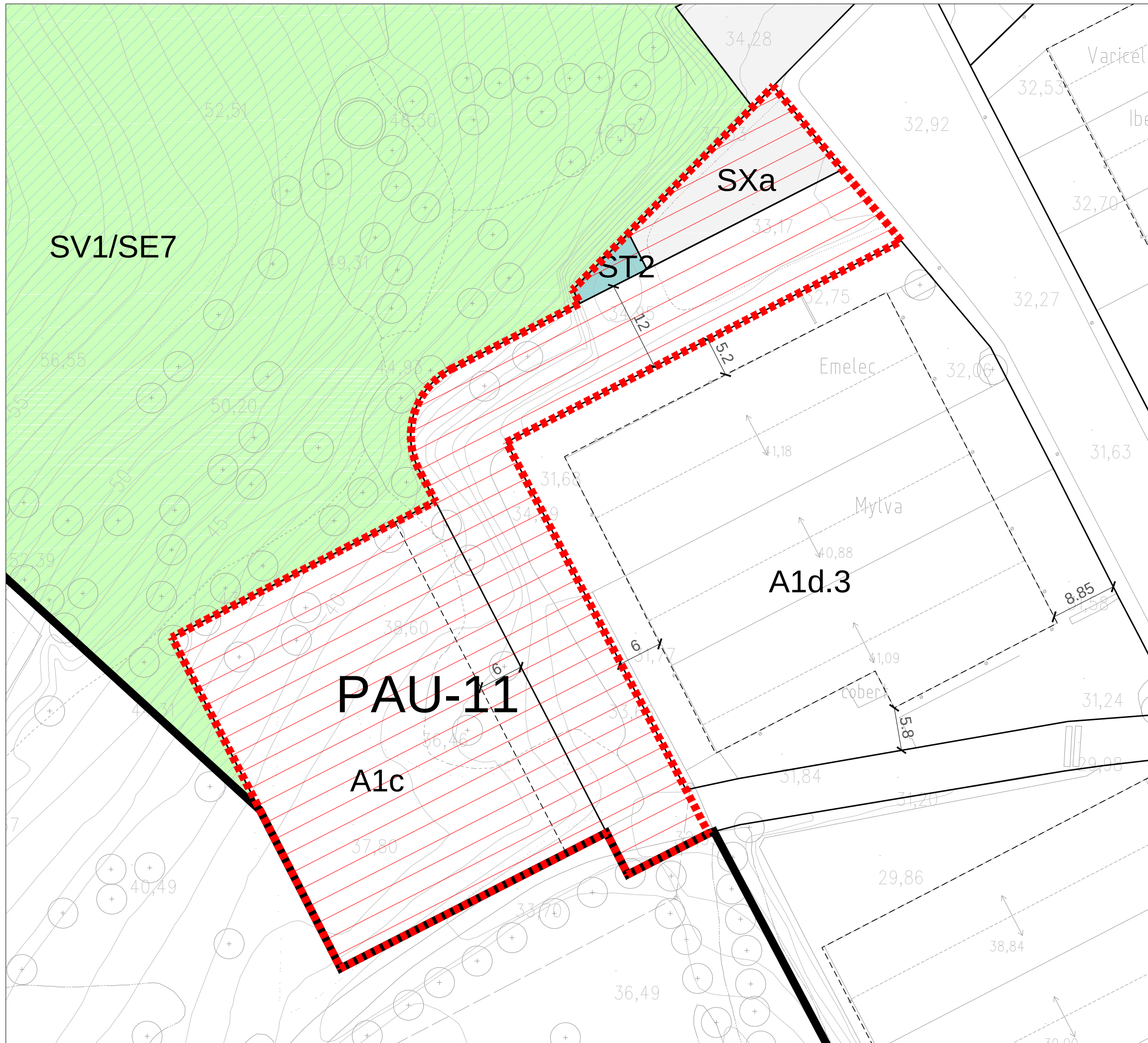
El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica. Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

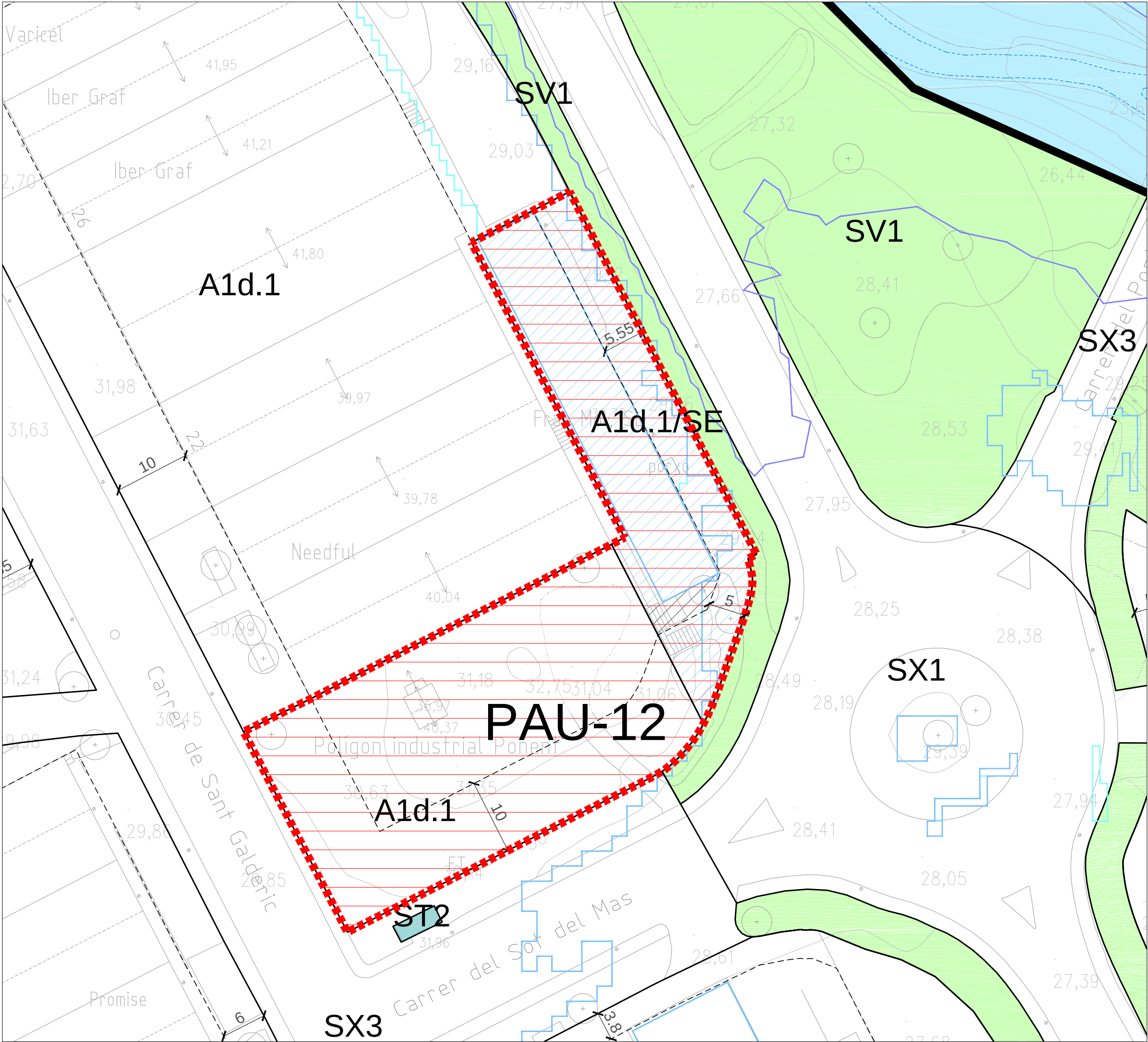
6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.



6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:
Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

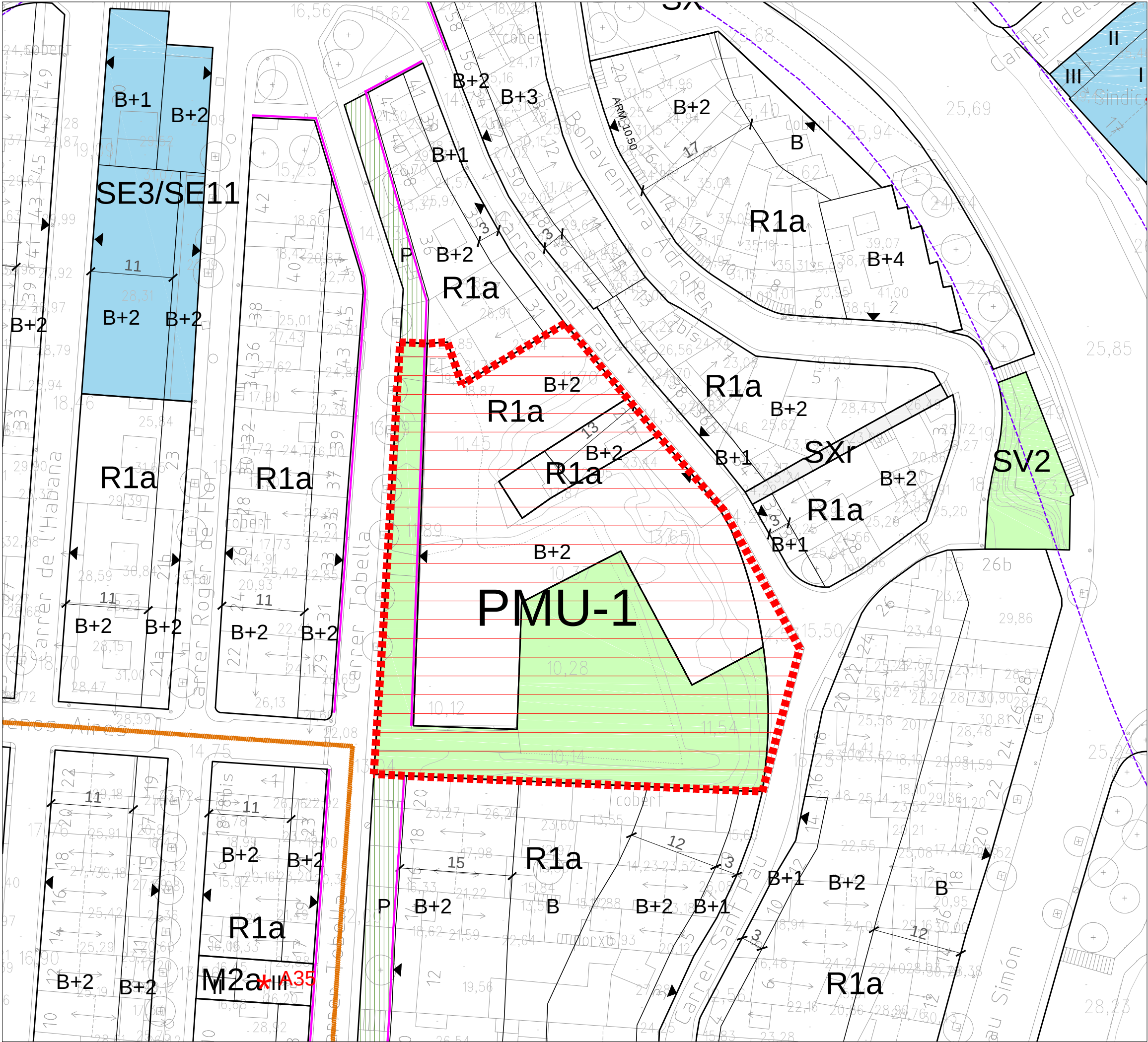




- 1. ÀMBIT:**
- a. Terrenys al nord-oest del polígon industrial, al nord del terme municipal.
 - b. Superfície de l'àmbit: 2.605,45 m2.
- 2. OBJECTIUS:**
- a. Obtenció de la planta pis de l'edificació existent per destinar-la a equipament, que s'haurà de cedir rehabilitat.
 - b. Permetre la construcció de la parcel·la entre els carrers Sant Galderic i Sot del Mas.
 - c. L'accés a l'equipament, a la nova parcel·la i a la planta baixa de l'edificació existent s'ha de fer des del carrer Sot del Mas o Sant Galderic i des del vial perimetral de l'illa industrial a la que pertany.
- 3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:**
- a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:
- | SÒL PÚBLIC | 0,00 m2 | 0,00 % |
|---------------|-------------|----------|
| SÒL PRIVAT | 1.954,10 m2 | 100,00 % |
| Clau A1d.1 | 1.637,76 m2 | 62,86 % |
| Clau A1d.1/SE | 967,59 m2 | 37,14 % |
- * La planta pis de l'edificació existent amb front a la carretera BV-5128 s'haurà de cedir a l'Ajuntament per destinar-la a equipament.
- b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:
 - Zona Industrial (clau A1), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.
 - El sostre màxim edificable serà de 1.984,49 m2
 - Sostre màxim industrial: 1.984,49 m2
- 4. CESSIONS:**
- S'haurà de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic, segons el que disposa l'article 43 del TRLU 2010 i disposicions concordants.
- 5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:**
- El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica. Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.
- 6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:**
- Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.
- 7. ALTRES**
- Aquest espai només podrà ser ocupat per una construcció que contingui l'accés a la planta pis independentment a l'accés a la planta baixa.



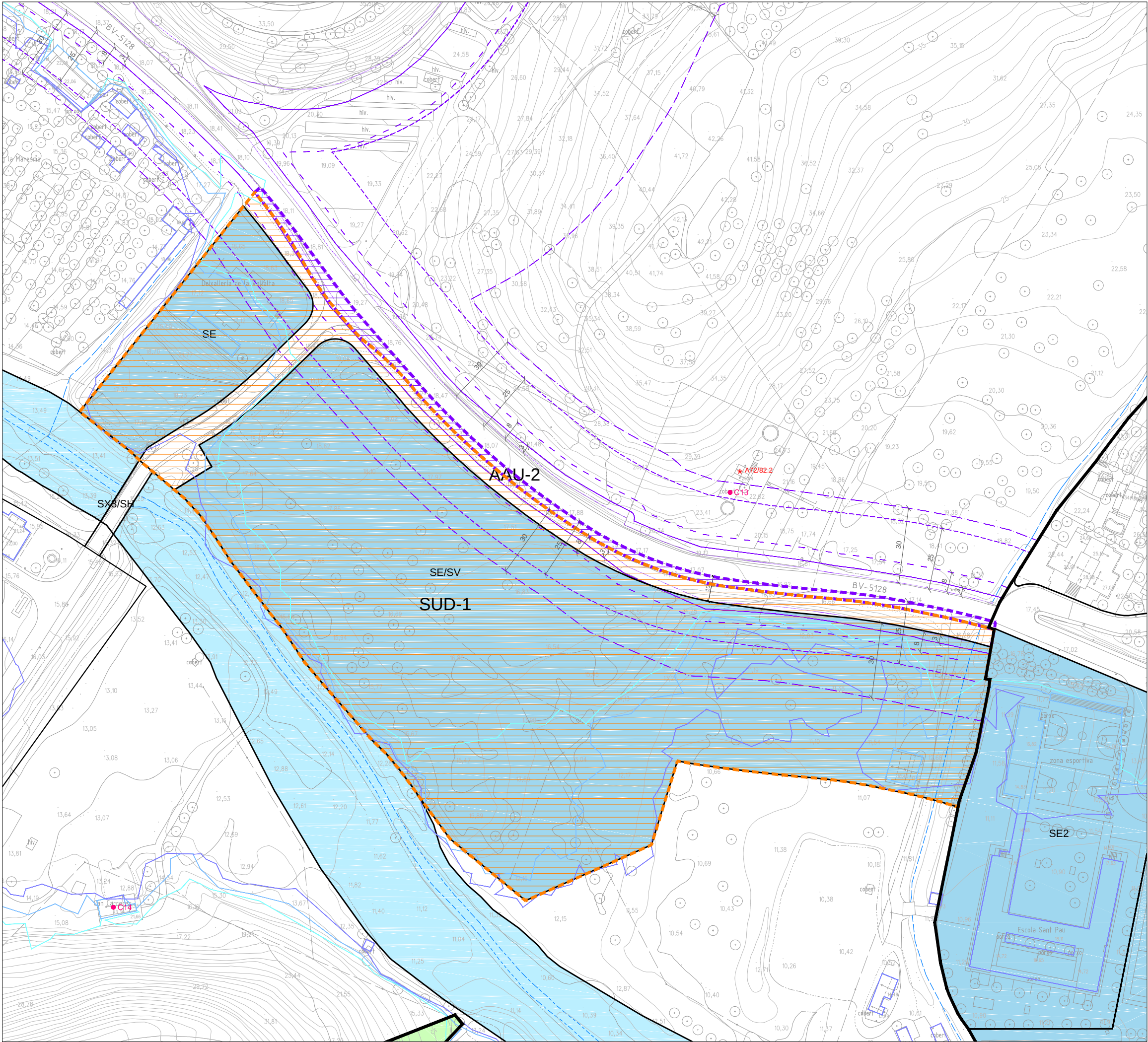
ANNEX 2: PLANS DE MILLORA URBANA



1. ÀMBIT:
a. Terrenys situats entre els carrers Tobella i Sant Pau, al centre del nucli de Sant Pol.
b. Superfície de l'àmbit: 2.635,85 m2.
2. OBJECTIUS:
a. Finalitzar el desenvolupament del PMU Els Tints, que va ser aprovat definitivament per la CTUC en sessió de 20 de novembre de 2006.
3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:
a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:
- | SÒL PÚBLIC | 1.210,55 m2 | 45,93 % |
|-------------------|-------------|---------|
| Vial SX | 80,23 m2 | 3,04 % |
| Espais lliures SV | 1.130,32 m2 | 42,88 % |
- SÒL PRIVAT
- | 1.425,30 m2 | 54,07 % | |
|-------------|-------------|---------|
| Clau R1a | 1.425,30 m2 | 54,07 % |
- b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:
- Zona de Nucli històric (clau R1), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.
- L'edificabilitat bruta serà de 1,5 m2st/m2s
- El nombre màxim d'habitatges és de 50.
4. CESSIONS:
S'haurà de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic, segons el que disposa l'article 43 del TRLU 2010 i disposicions concordants.
5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:
El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica. Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.
6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:
Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.



ANNEX 3: PLANS PARCIAIS URBANÍSTICS



- 1. ÀMBIT:**
- a. Terrenys entre la carretera BV-5128 i la riera de Sant Pol, entre el nucli residencial i el polígon industrial, al centre del terme municipal.
 - b. Superfície de l'àmbit: 39.173,42 m².

- 2. OBJECTIUS:**
- a. Urbanització d'una vorera de 10 metres a la carretera.
 - b. Obtindre sòl per equipaments esportius que donin continuïtat al front d'equipaments de la riera. En aquests sòl d'equipaments s'hi emplaçaran el nou pavelló esportiu i el nou camp de futbol.
 - c. Ubicació de nou sòl per activitats d'equipaments privats (esportius, culturals, docents, sanitari-assistencial).

- 3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:**
- a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

SÒL PÚBLIC	25.462,72 m ²	65,00 %
Vial SX	3.917,34 m ²	10,00 %
Equipaments SE	21.545,38 m ²	55,00 %
SÒL PRIVAT	13.710,70 m ²	35,00 %
Clau A	13.710,70 m ²	35,00 %

- b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:
 - Zona d'Activitats d'equipaments privat
 - L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,35 m²st/m²s

- 4. CESSIONS:**
- S'haurà de cedir el 15% d'aprofitament urbanístic, segons el que disposa l'article 43 del TRLU 2010 i disposicions concordants.

- 5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:**
- El sector serà d'iniciativa privada en la seva formulació, el planejament derivat fixarà el sistema de reparcel·lació.
- Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

- 6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:**
- Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

- 7. CÀRREGUES EXTERNES:**
- Serà a càrrec del sector la urbanització del tram de vorera front al sector senyalats als plànols d'ordenació com a AAU-2.
- Dades de la AAU-2:
- Superfície: 1.221,79 m²
 - Cost urbanització estimat: 146.615 €



ANNEX 4: PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS

2. OBJECTIUS:

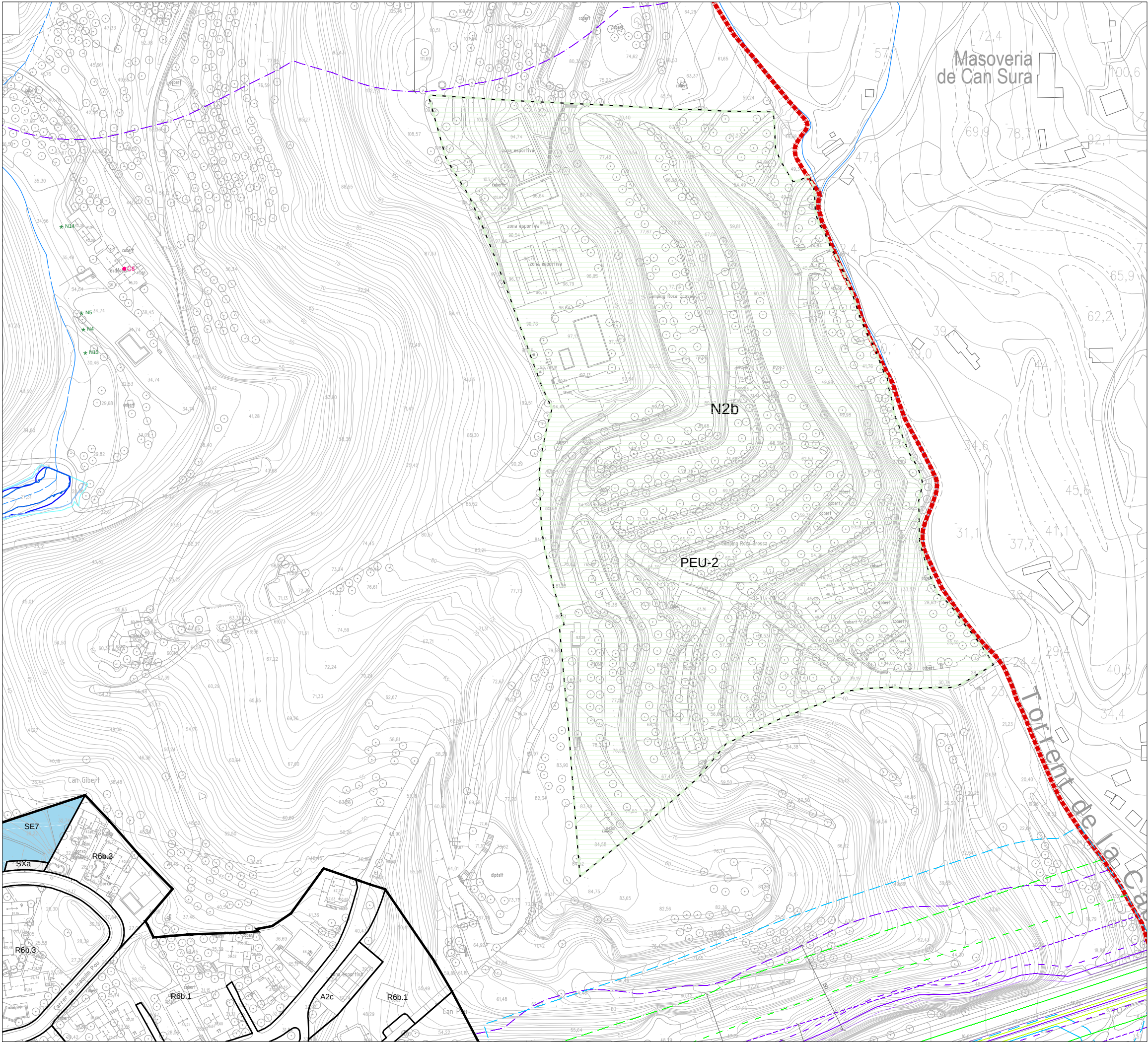
- a. Ordenar l'activitat de càmping actual.
- b. Donar compliment a la normativa sectorial.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

El PEU determinarà:

- els accessos
- la captació, potabilització i distribució de l'aigua potable
- la xarxa d'aigües residuals, la seva depuració i abocament
- la connexió i distribució de l'energia elèctrica
- la xarxa d'enllumenat
- les instal·lacions i serveis comunitaris del càmping
- les unitats i zones d'acampada (unitats per a alberg mòbil, albergs fixos i albergs semimòbils)

Les edificacions seran de planta baixa i tindran una alçada màxima de 7 metres.



1. ÀMBIT:
a. Terrenys a l'est del nucli de Sant Pol, al sud-est del terme municipal.
b. Superfície de l'àmbit: 66.644,24 m2.
2. OBJECTIUS:
a. Ordenar l'activitat de càmping actual .
b. Donar compliment a la normativa sectorial.
3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:
El PEU determinarà:
- els accessos
- la captació, potabilització i distribució de l'aigua potable
- la xarxa d'aigües residuals, la seva depuració i abocament
- la connexió i distribució de l'energia elèctrica
- la xarxa d'enllumenat
- les instal·lacions i serveis comunitaris del càmping
- les unitats i zones d'acampada (unitats per a alberg mòbil, albergs fixos i albergs semimòbils)
Les edificacions seran de planta baixa i tindran una alçada màxima de 7 metres.