

**DOCUMENT C1. NORMES URBANÍSTIQUES**

---



# PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT POL DE MAR

Revisió i adaptació al Text refós de la Llei d'urbanisme vigent, d'acord a les determinacions introduïdes per la Llei 7/2011, de 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, i per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost

## DOCUMENT C1. NORMES URBANÍSTIQUES

---

### TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 a 13

#### CAPÍTOL I. Objecte i àmbit territorial del POUM

- Article 1. Objecte i àmbit territorial
- Article 2. Principis de l'actuació urbanística del POUM
- Article 3. Marc legal
- Article 4. Planejament territorial
- Article 5. Plans directors urbanístics
- Article 6. Compliment del POUM
- Article 7. Iniciativa i competències
- Article 8. Vigència i revisió del POUM

#### CAPÍTOL II. Contingut i seguiment del POUM

- Article 9. Determinacions i contingut del POUM
- Article 10. Interpretació dels documents
- Article 11. Seguiment del POUM
- Article 12. Modificació i adaptació
- Article 13. Actualització i informació urbanística

### TÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM Art. 14 a 69

---

#### CAPÍTOL I. Figures de planejament derivat i catàlegs

- Article 14. Desenvolupament del POUM en relació amb la classificació del sòl
- Article 15. Plans de millora urbana
- Article 16. Plans parcials urbanístics
- Article 17. Plans parcials de delimitació
- Article 18. Plans especials en tota classe de sòl en desenvolupament del POUM
- Article 19. Catàleg de béns històrics, arquitectònics i naturals a protegir
- Article 20. Catàleg de masies, cases i nuclis rurals en sòl no urbanitzable
- Article 21. Ordenances municipals

#### CAPÍTOL II. Instruments de gestió i execució urbanística

- Article 22. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada
- Article 23. Polígons d'actuació urbanística
- Article 24. Sistemes d'actuació urbanística
- Article 25. Projectes de reparcel·lació i expropiació
- Article 26. Projectes d'urbanització
- Article 27. Aprofitament urbanístic
- Article 28. Pla d'etapes
- Article 29. Contribucions especials en l'obtenció i/o execució de sistemes
- Article 30. Ocupació directa per a l'execució de sistemes
- Article 31. Convenis urbanístics

#### CAPÍTOL III. Instruments de política de sòl i habitatge

- Article 32. Patrimoni públic de sòl i habitatge
- Article 33. Pla local d'habitatge
- Article 34. Indicadors socials
- Article 35. Instruments urbanístics per a l'obtenció de sòl per a habitatge de protecció pública
- Article 36. Projecte de delimitació per a l'adquisició de patrimoni públic
- Article 37. Delimitació d'àrees de tempteig i retracte
- Article 38. Gestió de l'habitatge protegit

#### CAPÍTOL IV. Instruments i mesures ambientals, de mobilitat i de paisatge

- Article 39. Instruments normatius ambientals del POUM
- Article 40. Indicadors ambientals
- Article 41. Riscos en el planejament i en la seva execució
- Article 42. Estudis ambientals en el desenvolupament del POUM
- Article 43. Cartes, catàlegs i directrius de paisatge
- Article 44. Estudis d'integració paisatgística
- Article 45. Plans de mobilitat urbana i estudis de mobilitat generada
- Article 46. Ordenances ambientals i de paisatge

## CAPÍTOL V. Intervenció en l'edificació, ús del sòl i del subsòl

### **Secció 1. Llicències urbanístiques**

- Article 47. Règim jurídic de les llicències urbanístiques
- Article 48. Actes subjectes a llicència urbanística
- Article 49. Innecessarietat de la llicència urbanística
- Article 50. Llicències en sòl urbà
- Article 51. Llicències en sòl urbanitzable
- Article 52. Llicències en sòl no urbanitzable
- Article 53. Llicències provisionals
- Article 54. Llicències en construccions i usos fora d'ordenació
- Article 55. Llicències en construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament
- Article 56. Llicències simultànies a la urbanització amb condicions prèvies a la llicència
- Article 57. Protecció de la legalitat urbanística

### **Secció 2. Ordres d'execució, edificis ruïnosos i enderrocs**

- Article 58. Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació i ordres d'execució
- Article 59. Declaració d'estat ruïnós

### **Secció 3. Règim del subsòl**

- Article 60. Aprofitament del subsòl
- Article 61. Subsòls de titularitat privada
- Article 62. Regulació urbanística
- Article 63. Xarxa viària i espais lliures
- Article 64. Aparcaments
- Article 65. Desafeccions
- Article 66. Béns de domini públic
- Article 67. Explotació del subsòl
- Article 68. Dret de reversió
- Article 69. Alienació de places d'aparcament

## TÍTOL TERCER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 70 a 76

- Article 70. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl
- Article 71. Classificació del sòl
- Article 72. Qualificació del sòl
- Article 73. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació
- Article 74. Paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística
- Article 75. Condicions d'ordenació detallada de la qualificació urbanística en els plànols d'ordenació
- Article 76. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents

## TÍTOL QUART. SISTEMES URBANÍSTICS

Art. 77 a 126

### CAPÍTOL I. Disposicions generals

- Article 77. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics
- Article 78. Tipus de sistemes urbanístics i identificació
- Article 79. Els plans directors urbanístics i els plans especials autònoms
- Article 80. Titularitat i afectació del sòl
- Article 81. Desenvolupament dels sistemes urbanístics a través de plans especials
- Article 82. Gestió i execució dels sistemes urbanístics
- Article 83. Compatibilitat de diferents sistemes i aprofitaments en el sòl, vol i subsòl
- Article 84. Protecció dels sistemes i règim jurídic relacionat amb les llicències

### CAPÍTOL II. Sistemes de comunicacions

- Article 85. Definició

#### **Secció 1. Sistema viari. Clau SX**

- Article 86. Definició, tipus i identificació
- Article 87. Titularitat
- Article 88. Règim general de les vies
- Article 89. Condicions d'ús
- Article 90. Delimitació i protecció del sistema viari
- Article 91. Determinacions per als diferents tipus de vies
- Article 92. Regulació de les edificacions vinculades al sistema viari
- Article 93. Limitacions a la publicitat

#### **Secció 2. Sistema ferroviari. Clau SF**

- Article 94. Definició, tipus i identificació
- Article 95. Titularitat
- Article 96. Regulació
- Article 97. Delimitació i protecció del sistema ferroviari

#### **Secció 3. Sistema portuari. Clau SP**

- Article 98. Definició, tipus i identificació
- Article 99. Titularitat
- Article 100. Regulació
- Article 101. Delimitació i protecció del sistema portuari

### CAPÍTOL III. Sistemes d'espais lliures

- Article 102. Definició

#### **Secció 1. Sistema de parcs i jardins. Clau SV**

- Article 103. Definició, identificació i tipus

- Article 104. Titularitat i manteniment  
Article 105. Condicions d'ordenació i ús segons tipus  
Article 106. Condicions dels projectes d'urbanització dels parcs i jardins urbans

**Secció 2. Sistema hidrogràfic. Clau SH**

- Article 107. Definició, identificació i àmbits  
Article 108. Titularitat  
Article 109. Regulació  
Article 110. Condicions d'ordenació i protecció

**Secció 3. Sistema costaner. Clau SC**

- Article 111. Definició, identificació i àmbits  
Article 112. Titularitat  
Article 113. Regulació  
Article 114. Condicions d'ordenació i protecció

**CAPÍTOL IV. Sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics**

**Secció 1. Sistema d'equipaments comunitaris. Clau SE**

- Article 115. Definició, tipus i identificació  
Article 116. Titularitat i gestió  
Article 117. Regulació dels usos i l'edificació  
Article 118. Regulació i condicions pel planejament derivat

**Secció 2. Sistema de serveis tècnics i ambientals. Clau ST**

- Article 119. Definició, tipus i identificació  
Article 120. Titularitat i gestió  
Article 121. Regulació dels usos i l'edificació  
Article 122. Regulació i condicions pel planejament derivat

**CAPÍTOL V. Sistema d'habitatge dotacional públic. Clau SD**

- Article 123. Definició i identificació  
Article 124. Titularitat i gestió  
Article 125. Regulació de l'ús i condicions d'ordenació  
Article 126. Modificacions de POUM i plans especials

**TÍTOL CINQUÈ. SÒL URBÀ**

**Art. 127 a 167**

**CAPÍTOL I. Disposicions generals**

- Article 127. Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà  
Article 128. Desenvolupament i execució del sòl urbà

**CAPÍTOL II. Regulació de les zones en sòl urbà**

- Article 129. Zones i subzones en sòl urbà. Identificació

**Secció 1. Zona de nucli antic. Clau R1**

- Article 130. Definició i subzones  
Article 131. Regulació general de la zona  
Article 132. Regulació de la subzona de nucli antic  
Article 133. Regulació de la subzona de nucli amb volumetria específica

**Secció 2. Zona d'urbà tradicional. Clau R2**

- Article 134. Definició i subzones  
Article 135. Regulació general de la subzona d'exemple de nucli antic

**Secció 3. Zona d'ordenació oberta. Clau R4**

- Article 136. Definició i subzones  
Article 137. Regulació general de la zona d'ordenació oberta  
Article 138. Regulació de la subzona de bloc aïllat  
Article 139. Regulació de la subzona de volumetria específica

**Secció 4. Zona de cases agrupades. Clau R5**

- Article 140. Definició i subzones  
Article 141. Regulació general de la zona de cases agrupades  
Article 142. Regulació de les subzones

**Secció 5. Zona de cases aïllades. Clau R6**

- Article 143. Definició i subzones  
Article 144. Regulació general de la zona de cases aïllades  
Article 145. Regulació de la subzona de ciutat-jardí intensiva  
Article 146. Regulació de la subzona de ciutat-jardí extensiva  
Article 147. Regulació de la subzona de ciutat-jardí dispersa

**Secció 6. Zona industrial. Clau A1**

- Article 148. Definició i subzones  
Article 149. Regulació general de la zona industrial  
Article 150. Regulació de la subzona d'indústria gran i mitjana  
Article 151. Regulació de la subzona d'indústria petita i tallers  
Article 152. Regulació de la subzona d'indústria amb volumetria definida  
Article 153. Regulació de la subzona d'indústria compartimentada segons llicència

**Secció 7. Zona de serveis. Clau A2**

- Article 154. Definició i subzones  
Article 155. Regulació general de la zona de serveis  
Article 156. Regulació de la subzona d'hoteler/hostaleria o restauració

Article 157. Regulació de la subzona d'educatiu/cultural/sanitari-assistencial  
Article 158. Regulació de la subzona d'esportiu/lúdic/recreatiu

### **CAPÍTOL III. Els Polígons d'actuació urbanística**

Article 159. Tipus, objecte i naturalesa dels Polígons d'actuació urbanística  
Article 160. Paràmetres i condicions dels Polígons d'actuació urbanística  
Article 161. Procediment i execució dels Polígons d'actuació urbanística

### **CAPÍTOL IV. Els Plans de millora urbana**

Article 162. Tipus, objecte i naturalesa dels Plans de millora urbana  
Article 163. Paràmetres i condicions dels Plans de millora urbana  
Article 164. Desenvolupament i execució dels Plans de millora urbana

### **CAPÍTOL V. Els Plans especials urbanístics**

Article 165. Tipus, objecte i naturalesa dels Plans especials urbanístics  
Article 166. Paràmetres i condicions dels Plans especials urbanístics  
Article 167. Desenvolupament i execució dels Plans especials urbanístics

## **TÍTOL SISÈ. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE Art. 168 a 174**

Article 168. Ordenació del sòl urbanitzable

### **CAPÍTOL I. Sòl urbanitzable delimitat**

Article 169. Regulació del sòl urbanitzable delimitat  
Article 170. Sectors de sòl urbanitzable delimitat  
Article 171. Paràmetres i condicions dels Plans parcials de sòl urbanitzable delimitat  
Article 172. Desenvolupament i execució del sòl urbanitzable delimitat

### **CAPÍTOL II. Sòl urbanitzable no delimitat**

Article 173. Regulació del sòl urbanitzable no delimitat  
Article 174. Desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat

## **TÍTOL SETÈ. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE Art. 175 a 210**

### **CAPÍTOL I. Disposicions generals**

Article 175. Definició  
Article 176. Els espais oberts del planejament territorial  
Article 177. Regulació del sòl no urbanitzable

Article 178. Plans especials en sòl no urbanitzable  
Article 179. Les directrius del paisatge del planejament territorial

### **CAPÍTOL II. Elements propis del sòl no urbanitzable**

Article 180. Camins rurals  
Article 181. Finques i parcel·lacions  
Article 182. Tanques, murs i marges  
Article 183. Arbres i vegetació  
Article 184. Fonts, regs i basses

### **CAPÍTOL III. Regulació general dels usos, edificacions i instal·lacions**

Article 185. Disposicions generals  
Article 186. Usos admesos en sòl no urbanitzable  
Article 187. Modificació del relleu  
Article 188. Obertura de camins  
Article 189. Construcció d'edificacions  
Article 190. Senyalització i publicitat  
Article 191. Xarxes de serveis  
Article 192. Integració paisatgística  
Article 193. Edificacions pròpies de les activitats agràries, forestals i ramaderes  
Article 194. Activitats d'interès públic  
Article 195. Edificacions i instal·lacions per obres, infraestructures i serveis públics  
Article 196. Catàleg de masies, cases i nuclis rurals  
Article 197. Habitatges existents que no estan al catàleg ni en zona d'activitats autoritzades

### **CAPÍTOL IV. Qualificació urbanística del sòl no urbanitzable**

#### ***Secció 1. Zona d'espais rústics. Clau N1***

Article 198. Zona d'espais rústics  
Article 199. Règim d'usos. Edificacions i instal·lacions permeses  
Article 200. Règim d'intervencions de transformació

#### ***Secció 2. Zona d'espais de protecció. Clau N2***

Article 201. Zona d'espais de protecció  
Article 203. Règim d'usos. Edificacions i instal·lacions permeses  
Article 203. Règim d'intervencions de transformació

#### ***Secció 3. Zona de protecció sectorial. Clau N3***

Article 204. Definició i subzones  
Article 205. Subzona N3-C1. Sistema urbanístic costaner C1  
Article 206. Subzona N3-C2. Sistema urbanístic costaner C2  
Article 207. Subzona N3-C3. Sistema urbanístic costaner C3  
Article 208. Subzona N3-DA. Dotacions d'acampada

#### **Secció 4. Zona d'activitats autoritzades. Clau N4**

- Article 209. Definició i subzones
- Article 210. Subzona N4-DH. Dotacions d'hípica

### **TÍTOL VUITÈ. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I AMBIENTAL Art. 211 a 226**

---

#### **CAPÍTOL I. Disposicions generals sobre el patrimoni protegit**

- Article 211. Definició del catàleg de béns
- Article 212. Contingut de les fitxes del catàleg de béns
- Article 213. Nivells de protecció
- Article 214. Tipus d'intervenció
- Article 215. Regulació del béns protegits
- Article 216. Protecció de jaciments arqueològics
- Article 217. Protecció de paisatges i elements naturals
- Article 218. Protecció d'elements singulars de verd urbà

#### **CAPÍTOL II. Relació de béns protegits**

- Article 219. Edificacions, conjunts i elements d'interès històric-arquitectònic
- Article 220. Jaciments arqueològics

#### **CAPÍTOL III. Edificacions catalogades en sòl no urbanitzable**

- Article 221. Definició del catàleg de masies i cases rurals
- Article 222. Contingut del catàleg de masies i cases rurals
- Article 223. Relació d'edificacions a catalogar en sòl no urbanitzable
- Article 224. Llicències d'edificació i canvis d'ús
- Article 225. Condicions d'edificació
- Article 226. Condicions d'ús

### **TÍTOL NOVÈ. PARÀMETRES URBANÍSTICS Art. 227 a 303**

---

#### **CAPÍTOL I. Disposicions generals dels paràmetres urbanístics**

- Article 227. Estructura dels paràmetres urbanístics
- Article 228. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística
- Article 229. Jerarquia dels paràmetres urbanístics
- Article 230. Paràmetres bàsics del POUM
- Article 231. Paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica
- Article 232. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic
- Article 233. Paràmetres propis d'un edifici

#### **CAPÍTOL II. Paràmetres d'ordenació: definició i regulació**

##### **Secció 1. Paràmetres referits als sectors i polígons**

- Article 234. Superfície del sector i del polígon
- Article 235. Superfície computable del sector i del polígon
- Article 236. Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon
- Article 237. Sostre edificable màxim del sector i del polígon
- Article 238. Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons
- Article 239. Densitat màxima d'habitatges bruta

##### **Secció 2. Paràmetres referits a la parcel·la**

###### **Subsecció 1. Paràmetres propis de la parcel·la**

- Article 240. Parcel·la i illa
- Article 241. Forma d'una parcel·la urbana: front, fondària i laterals d'una parcel·la
- Article 242. Parcel·la mínima
- Article 243. Terreny i pendent de la parcel·la
- Article 244. Solar

###### **Subsecció 2. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la**

- Article 245. Índex d'edificabilitat neta de parcel·la
- Article 246. Sostre edificable màxim de la parcel·la
- Article 247. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la
- Article 248. Ocupació màxima de la parcel·la

###### **Subsecció 3. Paràmetres en relació a la parcel·la**

- Article 249. Espai lliure de la parcel·la
- Article 250. Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions
- Article 251. Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar
- Article 252. Tanques a espai públic i entre veïns

##### **Secció 3. Paràmetres referits al carrer**

###### **Subsecció 1. Paràmetres propis del carrer**

- Article 253. Alineació del vial
- Article 254. Amplada del vial o carrer
- Article 255. Rasants del vial i de l'alineació del vial

###### **Subsecció 2. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer**

- Article 256. Alineació de l'edificació respecte del carrer
- Article 257. Front principal i front secundari
- Article 258. Fondària edificable
- Article 259. Paret mitgera
- Article 260. Pati d'illa
- Article 261. Pati davanter i pati posterior de la parcel·la
- Article 262. Edificacions en els patis d'illa i tanques

#### **Secció 4. Paràmetres referits a l'edifici**

- Article 263. Edificació principal, edificacions auxiliars i instal·lacions
- Article 264. Sostre d'un edifici
- Article 265. Envoltant màxim d'un edifici i volum d'un edifici
- Article 266. Façanes d'un edifici
- Article 267. Nombre màxim de plantes
- Article 268. Alçada reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació
- Article 269. Planta baixa
- Article 270. Planta soterrani
- Article 271. Planta altell
- Article 272. Planta pis i planta àtic
- Article 273. Planta sotacoberta
- Article 274. Coberta
- Article 275. Alçada lliure i construïda d'una planta
- Article 276. Cossos sortints
- Article 277. Elements sortints
- Article 278. Espais oberts d'un edifici
- Article 279. Elements tècnics i compostius d'un edifici
- Article 280. Patis de llum
- Article 281. Patis de ventilació

#### **CAPÍTOL III. Paràmetres d'ús: definició i regulació**

##### **Secció 1. Definició, classificació i regulació general dels usos**

- Article 282. Definició d'usos
- Article 283. Classificació dels usos
- Article 284. Regulació general dels usos i desenvolupament normatiu

##### **Secció 2. Paràmetres d'ús segons la funció**

- Article 285. Usos generals
- Article 286. Usos específics

##### **Secció 3. Usos segons el domini**

- Article 287. Domini públic
- Article 288. Domini privat

##### **Secció 4. Permissibilitat i limitacions generals dels usos**

- Article 289. Usos admesos: principals o dominants i compatibles
- Article 290. Usos prohibits
- Article 291. Usos provisionals i usos disconformes
- Article 292. Limitacions segons posicions relatives en l'edificació

##### **Secció 5. Activitats ambientals en relació amb els usos**

- Article 293. Relació entre usos i activitats ambientals

#### **Secció 6. Regulació específica de l'ús industrial**

- Article 294. Definició i paràmetres de regulació
- Article 295. Categories de l'ús industrial
- Article 296. Posicions relatives de les activitats industrials
- Article 297. Limitació de les activitats

#### **Secció 7. Regulació específica de l'ús d'aparcament**

- Article 298. Definició dels usos
- Article 299. Reserva d'espais públics per a estacionament
- Article 300. Condicions dels estacionaments públics en el planejament derivat
- Article 301. Condicions per als locals destinats a aparcament de vehicles
- Article 302. Condicions generals de la previsió d'aparcament en les edificacions
- Article 303. Previsió mínima de places d'aparcament en les edificacions

#### **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES, DEROGATÒRIES I FINAL**

---

##### **Disposicions transitòries**

##### **Disposicions derogatòries**

##### **Disposició final**

##### **Quadre d'equivalències de claus urbanístiques**

##### **Paleta cromàtica per les edificacions protegides**

##### **Carta de colors per al nucli antic**

#### **ANNEXOS NORMATIUS**

---

##### **Document C2. Fitxes de polígons i sectors**

1. Polígons d'actuació urbanística
2. Polígons per actuacions aïllades
3. Plans de millora urbana
4. Plans parcials urbanístics

##### **Document D1. Catàleg de béns a protegir**

##### **Document D2. Inventari de masies i cases rurals, i altres edificacions residencials en sòl no urbanitzable**

# TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

---

## CAPÍTOL I. OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL DEL POUM

---

### Article 1. Objecte i àmbit territorial

D'acord amb l'article 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLU), l'objecte d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Pol de Mar (POUM en endavant) és l'ordenació urbanística integral del seu àmbit territorial, integrat pel seu terme municipal. A aquests efectes el POUM determinarà:

- a) La classificació del sòl, amb vista a l'establiment del règim jurídic corresponent.
- b) La definició del model d'implantació urbana i les determinacions per al desenvolupament urbanístic, d'acord amb el que estableix l'article 3 del TRLU.
- c) L'estructura general que cal adoptar per a l'ordenació urbanística del territori i establir les pautes per a fer-ne el desenvolupament, sense que aquesta definició impedeixi formular plans especials urbanístics autònoms per a implantar altres elements integrants de l'estructura general del territori en els termes que regula l'article 68 del TRLU.
- d) Les circumstàncies que en poden produir la modificació o la revisió.

### Article 2. Principis de l'actuació urbanística del POUM

1. La redacció i tramitació del present POUM s'adequa als principis generals de l'actuació urbanística que es determinen en el Capítol II del Títol Preliminar, articles 3 a 13 del TRLU.
2. De manera especial s'atendran als principis relacionats amb el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible continguts a l'article 3 del TRLU:
  - La utilització racional del territori i el medi ambient
  - La compatibilització de les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals
  - La configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

### Article 3. Marc legal

1. El present POUM es formula en base a la legislació del sòl i de caràcter urbanístic actualment vigent i més específicament:
  - El *Texto refundido de la Ley de suelo, RDL 2/2008, de 20 de junio*, modificada per la *Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*.
  - El *Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo, RD 1492/2011, de 24 de octubre*
  - El Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya consolidat després de l'aprovació de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del DL 1/2010, de 3 d'agost (TRLU en endavant).
  - El Reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol, (RLU en endavant) així com aquelles disposicions que resultin vigents en virtut de la Taula de vigències aprovada per Decret 166/2002 de 11 de juny.
  - El Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, Decret 64/2014, de 13 de maig (RPLU en endavant).
  - La Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
  - La Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
  - La Llei 1/2009 del 22 de desembre, d'ordenació els equipaments comercials.
  - La Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.
  - La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
  - La Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
2. Totes les determinacions d'aquestes Normes urbanístiques relatives al desenvolupament i execució del POUM, s'entendran adaptades automàticament amb la vigència de noves disposicions que modifiquin les vigents en el moment de l'aprovació del Pla, així com també, en aquells casos de resolucions judicials, que afectin, modifiquin, deixin en suspens, o aixequin la suspensió de dites disposicions vigents, total o parcialment.



3. Així mateix seran aplicables totes les disposicions vigents de caràcter sectorial –edificació, activitats, prevenció d'incendis, comercial o d'equipaments comercials i altres disposicions sobre carreteres, sistemes de transports i telecomunicacions, etc. En tot cas sempre s'haurà de tenir en compte la norma sectorial de cada matèria i, per tant, les actuacions de l'Ajuntament de Sant Pol de Mar, s'entenen sense perjudici de les competències d'altres administracions concurrents en la matèria.

#### **Article 4. Planejament territorial**

El present POUM té com a referent pel que fa a l'ordenació territorial el Pla territorial metropolitana de Barcelona (PTMB d'ara endavant), aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 20/4/2010 i publicat al DOGC 12/5/2010).

En els apartats 2.2 i 7.8 del *Document A1. Memòria descriptiva i justificativa* del POUM es justifica la seva coherència amb les determinacions del PTMB vigent.

#### **Article 5. Plans directors urbanístics**

El terme municipal de Sant Pol de Mar es troba inclòs dins l'àmbit delimitat pel Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC) aprovat per resolució del Conseller de PTO de la Generalitat de Catalunya, de 25 de maig de 2005.

El present POUM incorpora les determinacions de l'esmentat pla director i de les seves modificacions.

#### **Article 6. Compliment del POUM**

1. Les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal vincularan l'administració, organismes públics o privats i als particulars, de manera que qualsevol intervenció sobre el territori municipal, de caràcter provisional o definitiu, d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-se a aquestes Normes urbanístiques, d'acord amb allò previst a la legislació vigent. Tot això sense limitació a les competències de les altres administracions amb competències concurrents o institucionals, si bé amb la limitació de la no vulneració de l'autonomia municipal recollida a l'article 140 de la Constitució.
2. En tot cas, el desenvolupament del POUM s'ajustarà a la legislació urbanística aplicable a Catalunya. Les obres i usos que excepcionalment es puguin autoritzar, no contemplats en el present pla, seguiran la tramitació legalment establerta, i en cap cas podran constituir dispensa singular.
3. No es poden considerar adquirides per silenci administratiu, en cap cas, facultats urbanístiques que contravinguin les determinacions del present POUM, de conformitat amb el que disposa l'article 5.2 del TRLU.

4. En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions, l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat, s'ha de subjectar al principi de la funció social d'aquest dret, dins els límits imposats per la legislació i el planejament urbanístic, i complint els deures fixats per aquests.
5. Els apartats anteriors, són d'obligat compliment llevat del que disposin les lleis sectorials i les competències d'altres administracions, referents a la innecessarietat de sol·licitar llicència, o del que disposin els Plans de jerarquia superior a aquest POUM o d'altra normativa futura de rang superior.
6. Els convenis urbanístics de planejament, gestió i/o execució que se signin en desenvolupament del present Pla, s'integraran en la documentació del planejament o de l'instrument de gestió al qual es refereixin, i hauran d'especificar si tenen o no naturalesa normativa, sense perjudici de la seva publicació independent quan no s'integrin en la documentació abans referida.

#### **Article 7. Iniciativa i competències**

1. Correspon a l'Ajuntament de Sant Pol de Mar el desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, a través dels instruments jurídic-urbanístics procedents segons la classificació del sòl i els objectius pretesos, sense perjudici de la iniciativa privada, i segons els sistemes i/o subsistemes d'actuació que per cada sector es fixen o estableix el planejament derivat.
2. Per a la formulació i elaboració dels plans operatius que desenvolupen el POUM, l'Ajuntament fomentarà la participació ciutadana i dels titulars de drets dominicals, i facilitarà a les associacions i particulars la col·laboració administrativa, informativa i tècnica necessària per tal d'assolir aquests objectius.
3. Correspondrà a la resta d'administracions públiques el desenvolupament de les infraestructures i equipaments de la seva competència programats en aquest POUM, amb els informes i participació de l'Ajuntament de Sant Pol de Mar.
4. Correspon als particulars la gestió de les actuacions privades previstes pel POUM en sòls de titularitat privada, sense perjudici que l'Ajuntament -a sol·licitud dels mateixos- col·labori o, en el seu cas, substitueixi subsidiàriament a la iniciativa privada per l'incompliment dels terminis previstos per la seva execució, o per ser d'interès municipal portar a terme l'actuació.
5. Les actuacions públiques i privades previstes en aquest POUM es desenvoluparan en els terminis establerts en cada fitxa o fixats a la normativa, d'acord amb l'ordre de prioritats que, dins dels límits temporals prefixats i per raons d'oportunitat i conveniència, aconselli la política urbanística del municipi.

6. Per tal de facilitar la col·laboració ciutadana, així com la gestió i tramitació del planejament, es podran subscriure convenis de preparació de planejament, gestió i execució del mateix, en el marc de la legislació urbanística, i de conformitat amb l'article 88 de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, i dins el marc de les competències municipals, i amb els requisits establerts a l'article 8.3 del TRLU.
7. Per tal de fer efectives les competències en matèria d'urbanisme, de protecció del territori i d'habitatge establertes per la Constitució i per l'Estatut, com administració actuant, l'Ajuntament de Sant Pol de Mar ostenta les facultats pertinents i necessàries establertes per llei: per a formular, tramitar, aprovar i executar els diferents instruments urbanístics de planejament i de gestió; per a regular i promoure l'ús del sòl, de l'edificació i de l'habitatge; i per a aplicar les mesures disciplinàries i de restauració de la realitat física alterada i de l'ordenament jurídic vulnerat.
8. Les competències urbanístiques de l'Ajuntament de Sant Pol de Mar inclouen, a més de les expressament atribuïdes per la Llei, les facultats complementàries i congruents per a poder exercir-les d'acord amb la llei i per a satisfer les finalitats que en justifiquen l'atribució expressa.

#### **Article 8. Vigència i revisió del POUM**

1. Aquest Pla entrarà en vigor el dia següent de la publicació de l'edicta d'aprovació definitiva i les seves Normes urbanístiques en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC en endavant) i, en el seu cas, en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB en endavant), si fos preceptiu.

La seva vigència serà indefinida en tant no es revisi, sense perjudici de les modificacions que es puguin tramitar, per les adaptacions a la realitat social que resultin necessari realitzar.

2. Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió, sense perjudici de la tramitació de modificacions puntuals quan s'escaigui, les disfuncions entre les disposicions del Pla d'ordenació urbanística municipal i les necessitats reals de sòl per a crear habitatges, tant de renda lliure com les sotmeses sota algun règim de protecció, o per a establir activitats econòmiques, o altres situacions de la realitat social que comporti una revisió del model territorial, així com també l'adaptació del Pla o noves normatives urbanístiques, inclosos els Plans Territorials i Directores urbanístics, que comportessin la necessitat d'adaptació, si altrament el contingut del pla esdevingués de difícil aplicació amb les noves determinacions.

3. En especial, i a més del supòsits establerts a l'apartat anterior, justificarà la revisió del Pla, previ l'estudi corresponent, alguna de les circumstàncies següents:
  - a) L'alteració o variació substancial en les previsions de població, recursos, usos o intensitat d'ocupació que impliquen una reconsideració de l'estructura territorial i model del territori o de la classificació del sòl.
  - b) Les majors exigències d'equipaments comunitaris, derivats de la pròpia evolució socioeconòmica de la població de disposicions de rang superior.
  - c) L'aprovació definitiva d'un Pla Director Urbanístic, l'àmbit del qual abasti totalment o parcialment –però amb molt grau d'incidència- el municipi de Sant Pol de Mar, segons es preveu en l'article 56 del TRLU.
  - d) La concurrència d'altres circumstàncies sobrevingudes respecte factors bàsics del planejament que aconsellessin la revisió i modificació del model territorial.
  - e) La necessitat de revisió com a conseqüència de l'actualització de la memòria social, que s'haurà de realitzar als sis anys des de la vigència del present POUM, d'acord amb el que estableix l'art. 59(4) del TRLU.
4. Amb caràcter previ a l'inici de la revisió del POUM, l'administració podrà acordar encarregar la realització d'estudis previs i, a tal efecte, podrà acordar en determinats àmbits la suspensió potestativa de tramitacions i llicències prevista a l'article 73 del TRLU, en compliment de les determinacions establertes en l'esmentat article i a l'article 102 del RLU.

## CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM

### Article 9. Determinacions i contingut del POUM

1. Les determinacions del present POUM es correspon a les establertes a l'article 58 del TRLU i dels articles 64 a 68 del RLU.

2. La documentació que integra el present POUM es correspon a les determinacions de l'article 59 del TRLU i dels articles 69 a 76 del RLU.

3. La documentació escrita que integra el POUM és la següent:

#### Document A. Memòria

- A1. Memòria descriptiva i justificativa
- A2. Memòria social
- A3. Informe de sostenibilitat ambiental

#### Document B. Estudis complementaris

- B1. Estudi d'inundabilitat
- B2. Estudi de la mobilitat generada
- B3. Estudi dels serveis urbanístics bàsics

#### Document C. Normes urbanístiques i fitxes

- C1. Normes urbanístiques
- C2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament

#### Document D. Annexos normatius: Catàlegs i inventaris

- D1. Catàleg de béns a protegir
- D2. Inventari de masies i cases rurals, i altres edificacions residencials en sòl no urbanitzable

#### Document E. Agenda i avaluació econòmica

- E1. Agenda i avaluació econòmica
- E2. Informe de sostenibilitat econòmica

#### Document F. Participació

- F1. Participació ciutadana

4. La documentació gràfica que integra el POUM és la següent:

#### Document P. Plànols

##### Plànols d'informació

- |     |   |          |
|-----|---|----------|
| I.1 | Emmarcament territorial                                 | 1:50.000 |
| I.2 | Ortofotomapa  | 1:10.000 |
| I.3 | Topogràfic  | 1:10.000 |
| I.4 | Sòls no aptes per a la delimitació de nova urbanització | 1:10.000 |

- |      |  |          |
|------|--|----------|
| I.5  | Pla territorial metropolità de Barcelona       | 1:20.000 |
| I.6  | Planejament vigent. Qualificacions del sòl     | 1:5.000  |
| I.7. | Pla general d'ordenació municipal. Febrer 1992 | 1:5.000  |
| I.8. | Xarxes i serveis tècnics actuals               | 1:10.000 |

##### Plànols d'ordenació urbanística

- |            |  |          |
|------------|--|----------|
| Sèrie O.1  | Classificació del sòl i estructura general (1 full)                | 1:5.000  |
| Sèrie O.2  | Ordenació del sòl no urbanitzable i elements de patrimoni (1 full) | 1:5.000  |
| Sèrie O.3a | Ordenació del sòl urbà i urbanitzable (10 fulls)                   | 1:2.000  |
| Sèrie O.3b | Ordenació del nucli antic  |          |
|            | 01. Qualificació del sòl (1 full)                                  | 1:1.000  |
|            | 02. Elements inclosos al catàleg de béns a protegir (1 full)       | 1:1.000  |
|            | 03. Paràmetres de regulació. Planta (1 full)                       | 1:1.000  |
|            | 04. Paràmetres de regulació. Alçats dels carrers (4 fulls)         | 1:500    |
|            | 05. Paràmetres de regulació. Seccions (1 full)                     | 1:500    |
| Sèrie O.4  | Xarxes i serveis tècnics proposats (1 full)                        | 1:10.000 |

##### Plànols de resum

- |     |  |         |
|-----|--|---------|
| R.1 | Qualificacions i àmbits de planejament i gestió          | 1:5.000 |
| R.2 | Actuacions a l'espai públic: sistemes i infraestructures | 1:5.000 |

### Article 10. Interpretació dels documents

1. La interpretació dels documents que integren el POUM correspon a l'Ajuntament de Sant Pol de Mar, dins de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les competències de la Generalitat de Catalunya i de la jurisdicció dels Tribunals, i en aplicació de les regles determinades a l'article 10 del TRLU.

2. És d'aplicació l'article 3.1 del Codi Civil pel que fa a la interpretació, si bé sempre serà prevalent aquella interpretació que respecti el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible, definit a l'article 3 del TRLU i demés regles d'interpretació establertes a la Llei.

3. La interpretació dels documents es farà a partir del sentit dels vocables i representacions gràfiques, atenent a la unitat i coherència dels mateixos entre sí com integrants del Pla, en l'acompliment dels objectius i finalitats del Pla formulats en la Memòria i a la realitat social i l'àmbit d'aplicació.

4. En la interpretació dels plànols i representacions gràfiques prevalen:

- a) En matèria de classificació del sòl, les determinacions expressades en el plànol de classificació del sòl.
- b) En matèria de qualificació del sòl i zonificació, així com en la precisió de límits, les determinacions dels plànols de règim normatiu del sòl urbà.

5. Els plànols d'informació, d'acord amb les determinacions de l'article 72 del RLU, s'han elaborat sobre cartografia digital a escala 1/5.000 i venen reproduïts sobre suport físic a escala 1/10.000. Els plànols d'ordenació, d'acord amb l'article 73 del RLU, s'han dibuixat sobre cartografia digital a escala 1/5.000 per a tot el conjunt del territori municipal; les determinacions en l'àmbit del sòl urbà i urbanitzable s'han elaborat sobre cartografia a escala 1/1.000 i s'han reproduït sobre suport físic a escala 1/2.000.

6. La base cartogràfica digital utilitzada en els plànols d'aquest POUM està referida a coordenades UTM, fus 31 de l'hemisferi Nord, Datum ED50.

7. Les Normes urbanístiques i els annexos normatius prevalen sobre els restants documents del POUM i s'interpretaran d'acord al seu contingut i amb les finalitats i objectius del Pla expressats en la documentació que integra la memòria –memòria de la informació i l'ordenació, la memòria social i l'informe ambiental-. Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu, es resoldran atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les presents Normes urbanístiques.

En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic, i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, concorrin en un mateix sector o àmbit i comportin diferents graus de preservació, s'haurà de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori.

8. No obstant el que disposa l'apartat anterior, es podran corregir d'ofici amb la interpretació que aprovi l'administració, les errades materials i de fet, contradiccions o puntualitzacions. En tot cas, la motivació de la correcció crearà antecedent, que haurà de ser tingut en compte en successives interpretacions o puntualitzacions.

#### **Article 11. Seguiment del POUM**

1. En el *Document E1. Agenda i Avaluació econòmica* s'especifiquen les actuacions a desenvolupar del POUM. Les determinacions de l'agenda del POUM, poden desenvolupar-se mitjançant la formulació de programes d'actuació urbanística municipal, d'acord amb l'article 60 del TRLU.

2. En cas d'inexistència de programa d'actuació urbanística municipal, l'agenda de les actuacions a desenvolupar del POUM s'han d'actualitzar cada sis anys per acord de l'ajuntament, després d'un termini d'informació pública, segons l'article 59.4 del TRLU.

#### **Article 12. Modificació i adaptació**

1. L'alteració de qualsevol dels elements del POUM no inclosos en el concepte de revisió es considerarà modificació del Pla, i s'ajustarà a allò que estableixi la legislació urbanística vigent en el moment de la modificació, així com les disposicions sectorials i concordants, i en el que no estigui previst serà d'aplicació el que es disposa en aquestes Normes urbanístiques, i a l'article 96 del TRLU.

2. La modificació de qualsevol dels elements del Pla resta subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

3. Si la modificació comporta un increment de sostre edificable, s'hauran d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4 del TRLU.

4. Les propostes de modificació hauran de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

5. La modificació que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel present planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha d'ésser aprovada, segons el que determina l'article 98.1 del TRLU, excepte que les modificacions esmentades siguin incloses en un procediment de revisió o es tracti d'ajusts dels espais esmentats que no alterin la funcionalitat, la superfície ni la localització en el territori, i en el percentatge que s'estableix en aquesta normativa.

6. Les propostes de modificació a què es refereix l'apartat anterior, han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que no es perjudiquen els aspectes qualitatius ni quantitatius dels espais afectats.

7. La modificació del POUM haurà de tenir, en tot cas, el grau de precisió pròpia del Pla d'ordenació urbanística municipal, i comprendrà un estudi que justifiqui la incidència de la nova ordenació, en les previsions del present POUM.

8. Amb caràcter previ a l'inici de la modificació del POUM, l'administració podrà acordar encarregar la realització d'estudis previs i, a tal efecte, podrà acordar en determinats àmbits la suspensió potestativa de tramitacions i llicències

prevista a l'article 73 del TRLU, en compliment de les determinacions establertes en l'esmentat article i a l'article 102 del RLU.

### **Article 13. Actualització i informació urbanística**

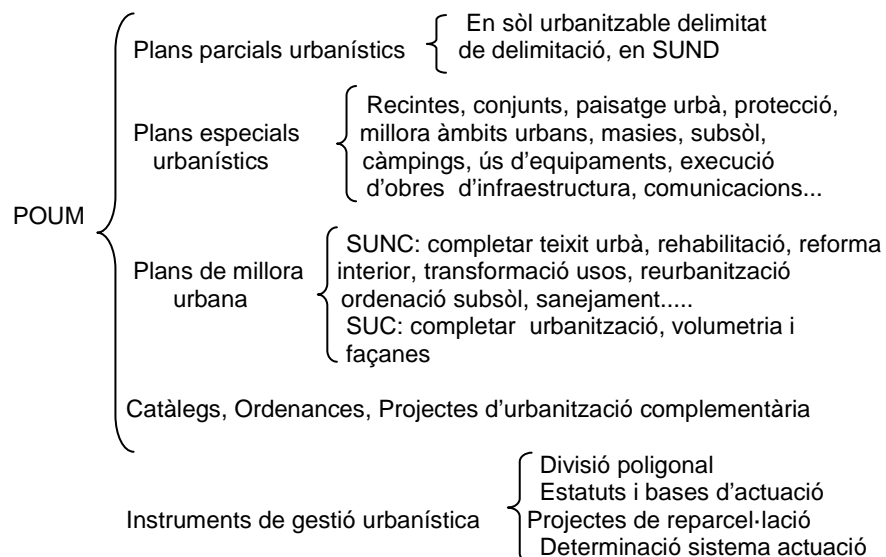
1. Els particulars, poden demanar certificats de règim urbanístic a l'ajuntament, referits a l'aprofitament urbanístic o, en general, a les determinacions urbanístiques aplicables d'una o d'unes finques concretes, en els termes assenyalats en l'article 105 del TRLU i de l'article 20 del RLU. L'ajuntament ha de notificar els certificats pertinents en el termini d'un mes a comptar des de la presentació de la sol·licitud en el registre general de l'ajuntament.
2. Si la finca objecte de consulta és edificable, el certificat a què es refereix l'apartat 1 té una vigència de sis mesos a comptar des de la notificació als interessats, amb els efectes establerts a l'article 105.2 del TRLU.
4. Així mateix, es podrà sol·licitar informació del planejament general i derivat, i respecte a publicitat del planejament s'estarà a allò que disposa l'article 103 del TRLU.
5. La sol·licitud d'informació urbanística i/o certificat es formularà, segons model administratiu –cas d'existir-, i en altre cas s'haurà de fer mitjançant instància dirigida a l'Alcalde, fent constar les dades personals del sol·licitant, les de representació que haurà d'acreditar, segons estableix la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i Procediment Administratiu Comú; telèfon, l'adreça i emplaçament de la finca concreta, superfície de la finca en m<sup>2</sup>, plànol d'emplaçament a escala en què es pugui identificar l'entorn de la finca, els seus l·lindars i construccions existents.  
El peticionari podrà aportar altres dades d'identificació, tals com cadastre i descripció de circumstàncies físiques –existència de torrents, etc.- que facilitin l'elaboració del certificat o de la informació concreta sol·licitada.
6. Els certificats de règim urbanístic en cap cas podran ser invocats quan la finca estigui afectada per normativa sectorial, prevalent aquesta sobre el contingut del certificat.
7. Les informacions urbanístiques obtingudes verbalment, no podran ser invocades per l'atorgament de l·licències o tramitacions d'instruments urbanístics.
8. La documentació que es faciliti als particulars, fins i tot dels expedients d'obres, només podrà ser utilitzada amb finalitats urbanístiques, essent responsabilitat del peticionari l'ús que en faci de les dades a les que tingui accés. En especial es cuidarà del compliment de la llei de protecció de dades i la de propietat intel·lectual.

## TÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM

### CAPÍTOL I. FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS

#### Article 14. Desenvolupament del POUM en relació amb la classificació del sòl

1. Per a la consecució dels objectius indicats en el present POUM, i per al seu desenvolupament -i en el seu cas per completar les seves determinacions-, es podran redactar els instruments urbanístics previstos a la legislació urbanística (article 65 i següents del TRLU):



2. Els fins d'aquests instruments seran els establerts a la legislació urbanística vigent i, per tant, no es podrà tramitar un instrument quan en correspongui la tramitació d'un altre, segons l'esmentada legislació.
3. Els plans derivats seran coherents amb les determinacions i previsions d'aquest POUM segons la classificació del sòl i el règim urbanístic aplicable, sense perjudici de respectar el planejament territorial o sectorial d'àmbit supramunicipal.
4. El contingut dels instruments urbanístics serà aquell que, en cada cas, assenyali la legislació urbanística vigent, si bé els Plans parcials urbanístics

contindran una anàlisi pormenoritzada de les alineacions, rasants i volumetria i obres d'urbanització. A fi de facilitar la gestió, es procurarà que els instruments que es redactin i tramitin siguin prou complets per no necessitar de posteriors instruments de planejament per al seu desenvolupament.

5. Es respectarà el principi de jerarquia normativa i, per tant, cap instrument de planejament inferior, podrà modificar els instruments superiors, llevat dels ajusts que per límits de propietat o de zonificació o execució siguin necessaris, i que en cap cas podran ultrapassar el 5% de les àrees delimitades al present POUM, amb excepció dels sistemes generals, en què s'estableix un marge del 8%.
6. Les obres d'urbanització que no tenen el caràcter de bàsiques i que no estiguin incloses en un instrument de planejament derivat, s'inclouran en un projecte d'urbanització complementària –o si s'escau en un projecte d'urbanització si són bàsiques- d'acord amb el que disposa l'article 89.6 del TRLU.
7. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per la legislació urbanística vigent, han de contenir documentació específica referida a:
  - a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.
  - b) La viabilitat econòmica de la promoció.
  - c) Els compromisos que s'adquireixen.
  - d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes.

Les garanties a què es refereix l'apartat d) han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraaccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització, i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, que en tot cas s'han d'actualitzar en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades, aquestes garanties han d'ésser reposesades.

Aquests plans urbanístics es tramiten d'acord amb el que estableix, amb caràcter general, la legislació urbanística vigent per als plans urbanístics derivats, amb les especificitats següents:

- a) S'ha de citar personalment al tràmit d'informació pública als propietaris dels terrenys que hi siguin compresos, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat dels propietaris de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl.

- b) S'ha de notificar individualment als propietaris dels terrenys l'aprovació definitiva del pla, si s'escau.
  - c) L'acte d'aprovació d'aquests plans urbanístics d'iniciativa privada pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat.
8. Els promotors dels diferents instruments urbanístics derivats de planejament i execució, un cop aquests hagin rebut l'aprovació definitiva, hauran de lliurar a l'Ajuntament de Sant Pol de Mar còpia digital de la documentació refosa aprovada, compatible amb les bases cartogràfiques i del planejament vigent i referenciades correctament al sistema de coordenades UTM.

#### **Article 15. Plans de millora urbana**

El desenvolupament de l'ordenació urbanística tant del sòl urbà consolidat com no consolidat i els Polígons d'actuació en sòl urbà, es realitzarà directament a través del propi POUM, sense perjudici de la tramitació, aprovació i execució –si s'escau- de Plans especials urbanístics, Plans de millora urbana, catàlegs i ordenances municipals, i dels projectes d'edificació i, en el seu cas, projectes d'urbanització –si s'escau- o projectes d'obres complementaris, així com dels instruments d'equidistribució. La tramitació i contingut d'aquests instruments serà aquella que determini la vigent legislació urbanística i el present Pla.

- a) En concret els Plans de millora urbana (PMU d'ara endavant) tindran per objecte:
  - 1) En sòl urbà no consolidat: completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de sectors determinats, i altres de similars.
  - 2) En el sòl urbà consolidat: completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats en l'article 30.b del TRLU, i regular la composició volumètrica i de façanes.
- b) Els PMU que tinguin per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització, poden determinar operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti, quant a l'estructura, l'edificació existent i els usos, o bé 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.
- c) Els PMU que tinguin per objectiu l'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats han de regular:
  - 1) La possibilitat d'aprofitament privat i, específicament, de mantenir o no, en tot o en part, l'aprofitament privat preexistent.

- 2) L'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic i a la prestació de serveis públics, d'acord amb el que estableix l'article 39 del TRLU.
- d) Els PMU que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el present POUM requeriran la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, excepció feta dels supòsits en què no s'alterin els usos principals, els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
  - e) Els PMU que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà –per a garantir el manteniment o el restabliment de la qualitat de vida- han de regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos del sòl. En tot cas, els PMU contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents. S'aplicarà als PMU el que estableixen els articles 65 i 66 del TRLU per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 del TRLU pel que fa a la reserva de sòl. Així mateix els PMU han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho concretés aquest POUM.

#### **Article 16. Plans parcials urbanístics**

1. Per al desenvolupament dels sectors del sòl urbanitzable delimitat i els seus polígons es tramitaran els corresponents Plans parcials urbanístics (PPU d'ara endavant), de conformitat amb el que disposen els articles 65 i 66 del TRLU.
2. Els PPU han de contenir les determinacions i la documentació previstes en l'article 79 del TRLU i següents, i han d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques.
3. Les determinacions del planejament parcial han de tenir la precisió suficient per a permetre la seva execució, prèvia redacció dels corresponents projectes d'urbanització. Han d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i han de definir els paràmetres per a l'ordenació dels volums edificables, sens perjudici de la possibilitat de que es puguin establir diverses alternatives i concretar-se posteriorment mitjançant altres instruments. Així mateix, els PPU han de preveure, si s'escau, la delimitació dels polígons d'actuació i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.
4. El pla d'etapes del PPU no podrà preveure un termini superior a dotze anys per a l'execució de la urbanització del sector. En cas que es delimiti més d'un polígon d'actuació, caldrà fixar l'ordre de prioritat entre ells.
5. El POUM assigna, d'acord amb l'article 37 del TRLU, l'aprofitament urbanístic de cada un dels sectors delimitats.

6. Els PPU d'iniciativa privada, han de preveure també els compromisos i documentació dels articles 101 i 102 del TRLU.
7. Els PPU podran completar les previsions d'aquest POUM, però no modificar-les, tal com disposen els articles 55.4 i 65 del TRLU i 79 del RLU.

#### **Article 17. Plans parcials de delimitació**

Per desenvolupar sectors de sòl urbanitzable no delimitat, serà necessari la tramitació i aprovació de Plans parcials urbanístics de delimitació (PPD en endavant), d'acord amb el contingut i condicions de l'article 66.2 del TRLU i els articles 79 del RLU i següents.

#### **Article 18. Plans especials en tota classe de sòl en desenvolupament del POUM**

1. Poden formular-se Plans especials urbanístics (PEU en endavant) per qualsevol dels objectius previstos en els articles 67 del TRLU i 92 del RLU.
2. Els PEU contindran les determinacions i la documentació establerta en l'article 67 del TRLU i 93 del RLU i es tramiten d'acord amb el procediment establert en l'article 85 del TRLU i següents i l'article 101 del RLU i següents.

#### **Article 19. Catàleg de béns històrics, arquitectònics i naturals a protegir**

1. El present POUM incorpora dins del seu cos normatiu el *Document D1. Catàleg de béns a protegir* amb els edificis d'interès històric, artístic, arquitectònic, arqueològic, típic o tradicional que siguin del cas.
2. Les edificacions i elements inclosos en el catàleg esmentat seran objecte d'inscripció provisional en el Registre administratiu corresponent amb els efectes administratius procedents.
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. Només es poden realitzar obres de restauració i conservació, i autoritzar usos adients als valors que es pretenen protegir. Aquestes autoritzacions requeriran els informes i resolucions de les administracions amb competències concurrents o plenes sobre la matèria.
4. Es podrà formular un pla especial del patrimoni històric i arquitectònic, per regular amb més precisió els diferents elements catalogats en aquest POUM.

#### **Article 20. Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable**

1. El present POUM incorpora el *Document D2. Inventari de masies i cases rurals i altres edificacions residencials en sòl no urbanitzable*, i el seu contingut, abast i la tramitació de la reconstrucció o rehabilitació de les

edificacions que inclou respectaran les determinacions dels articles 47.3 i 50 del TRLU i 55, 56.1, 68.8e), 73.2.4a) i 95 del RLU.

2. En base a l'esmentat inventari i mitjançant la formulació del pla especial corresponent, es redactarà el catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable que regularà d'una manera més precisa cada casa, masia i el seu entorn,
3. El catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable determinarà el règim urbanístic del sòl específic per a cada masia o casa rural inclosa en el mateix, possibilitant la implantació i/o legalització d'altres usos principals diferents de les cases que no estan en aquest catàleg.

#### **Article 21. Ordenances municipals**

L'ajuntament podrà formular i aprovar Ordenances d'urbanització i edificació urbanística municipal per regular aspectes que no són objecte de les Normes urbanístiques d'aquest POUM, a les quals complementaran sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions, però poden concretar la interpretació en aquells casos que la norma no prevegi casos singulars i determinats, i/o pugui presentar o hagi presentat conflictes d'interpretació.



## CAPÍTOL II. INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA

### Article 22. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada

1. Als efectes d'aquest POUM, s'entén per gestió urbanística integrada del planejament urbanístic el conjunt d'actuacions per repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, i a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris. La gestió urbanística integrada es du a terme per:
  - a) sectors de planejament urbanístic o,
  - b) polígons d'actuació urbanístics complets.
2. En tots els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada, especialment en sòl urbà.

### Article 23. Polígons d'actuació urbanística

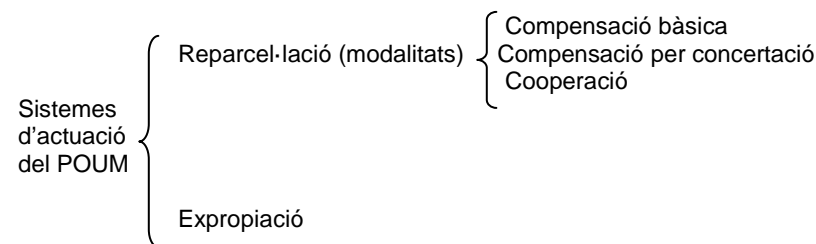
1. El present POUM determina polígons d'actuació urbanística, com a àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada. Els sectors de planejament urbanístic derivat podran constituir un únic polígon d'actuació o bé subdividir-se en dos polígons o més. Els sectors de planejament urbanístic derivat i els polígons d'actuació urbanística poden ésser físicament discontinus.
2. Si un sector de planejament urbanístic és desenvolupa mitjançant més d'un polígon d'actuació, el sistema d'actuació o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació podrà ésser diferent per a cadascun dels polígons.
3. Els polígons d'actuació urbanística s'han delimitat, i en el futur s'hauran de delimitar, tenint en compte els requisits següents:
  - a) Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.
  - b) Que, dins el mateix sector estiguin equilibrats un respecte els altres pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 93.b) del TRLU.
  - c) Que tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

Aquests requisits no són necessaris si els propietaris afectats i els titulars de drets renuncien a majors cessions o majors costos a favor de l'administració actuant.

4. Malgrat no estiguessin previstos en el present POUM o en el planejament derivat que el desenvolupin, podran delimitar-se polígons o unitats d'actuació seguint el procediment establert en l'article 119.2 del TRLU.
5. Si fos precís modificar la delimitació dels polígons d'actuació o dels sectors establerts pel POUM o pel planejament derivat que el desenvolupi, se seguirà el mateix procediment de l'epígraf anterior.

### Article 24. Sistemes d'actuació urbanística

1. L'execució o la gestió del planejament urbanístic d'aquest POUM, s'efectua pel qualsevol dels sistemes d'actuació urbanístic descrits a l'article 121 del TRLU i que s'assenyalen en el quadre següent:



2. En tota actuació urbanística d'iniciativa particular serà d'aplicació el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica o de compensació per concertació front a altres sistemes d'actuació, llevat l'acord de tots els propietaris i titulars de drets afectats en la distribució de beneficis i càrregues, que presentin escriptura d'equidistribució voluntària i amb les garanties suficients per l'execució urbanística de l'àmbit, i d'acord amb allò que estableix el RLU.
3. En els casos que aquest POUM estableixi sistemes concrets d'actuació per determinats polígons, aquests es podran modificar pel tràmit de l'article 119.1.d del TRLU, sense ser necessària la modificació del planejament general, entenent-se a tots els efectes que aquella determinació ho és com a indicativa del sistema preferit. El mateix serà aplicable en la determinació de sistemes en els plans parcials o en els plans especials.

### Article 25. Projectes de reparcel·lació i expropiació

1. Els projectes de reparcel·lació tindran per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic. La seva formulació i tramitació es realitzarà d'acord amb les determinacions contingudes al Títol IV, Capítol III, articles 124 a 151 del TRLU i dels articles 130 a 168 del RLU.

2. Els projectes d'expropiació tindran per objecte l'execució del planejament urbanístic i també, si s'escau, l'edificació. La seva legitimació, formulació i tramitació es realitzarà d'acord amb les determinacions dels articles 109 a 114 i 152 a 155 del TRLU i dels articles 208 a 214 del RLU. També podrà ser aplicable l'expropiació, en aquells casos que la legislació urbanística preveu per incompliment dels deures urbanístics, o altres supòsits.

#### **Article 26. Projectes d'urbanització**

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions del POUM i dels plans urbanístics derivats en els àmbits d'actuació urbanística.
2. El seu objecte, contingut i la documentació que els integren atendran a les determinacions de l'article 72 del TRLU i els articles 96 a 98 del RLU.

#### **Article 27. Aprofitament urbanístic**

1. S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic. També integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea o en nombre màxim d'habitatges per a cada polígon o sector delimitat.
2. El present POUM assigna l'aprofitament urbanístic i, a més, el distribueix entre les diferents zones en el sòl urbà consolidat.
3. El planejament urbanístic derivat distribuirà l'aprofitament urbanístic entre les diverses zones del sector.
4. Als efectes del que estableix l'apartat 1 del present article, pel que fa a la determinació de l'aprofitament urbanístic, no s'han de ponderar l'edificabilitat i els usos dels equipaments públics.
5. A l'efecte de la gestió urbanística del POUM, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística o de desplegament urbanístic, tant si són sectors de planejament urbanístic com Polígons d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent:
  - a) Si l'àmbit d'actuació comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.
  - b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a) han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització.

6. Les cessions de sòl obligatòries i gratuïtes, tenen l'aprofitament urbanístic assignat pel POUM i per la normativa aplicable, i són transmeses automàticament a l'Administració en el moment de l'aprovació del Projecte de reparcel·lació, sense perjudici d'aquelles transmissions que provinguin per ocupació mitjançant la tramitació d'ocupació directa prevista a l'article 156 del TRLU; per cessió imposada amb l'atorgament de llicència i no recorreguda, a fi d'ajustar alineacions; o per actes dels administrats en què formalitzin les cessions corresponents mitjançant document administratiu o notarial.

#### **Article 28. Pla d'etapes**

1. Els PMU, PPU i PEU contindran un pla d'etapes que fixi els terminis per a les cessions de sòl i per a l'execució de la urbanització en els corresponents àmbits i polígons d'actuació, així com per a la execució de les edificacions. Aquests terminis s'adequaran a les previsions de l'Agenda del POUM.
2. L'incompliment de les obligacions dels particulars dins dels terminis d'execució dels polígons d'actuació podrà suposar l'aplicació de les mesures previstes per la legislació vigent.
3. L'ajuntament podrà avançar l'execució dels sistemes previstos en el polígons d'actuació urbanística, encara que no es realitzi simultàniament la resta del conjunt, sempre que es garanteixi l'accés rodat i es justifiqui la seva integració al desenvolupament futur.

#### **Article 29. Contribucions especials en l'obtenció i/o execució de sistemes**

El cost de les expropiacions dutes a terme en l'obtenció i/o execució de sistemes per raons urbanístiques, es pot repercutir sobre les persones propietàries que resultin especialment beneficiades per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, d'acord amb les determinacions de l'article 109 del TRLU.

#### **Article 30. Ocupació directa per a l'execució de sistemes**

1. S'entén per ocupació directa l'obtenció de terrenys que, essent afectats pel POUM a qualsevol tipus de sistema urbanístic general o local, s'hagin d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic. L'ocupació directa comporta el reconeixement de l'administració actuant del dret dels propietaris a participar en el repartiment just dels beneficis i les càrregues en el sí d'un sector de planejament o un polígon d'actuació concreta.
2. Serà d'aplicació la tramitació establerta a l'article 156 del TRLU, sense perjudici de signar convenis de mutu acord que agilitin la tramitació, observant el principi de publicitat establert a l'article 8.3 del TRLU.

### **Article 31. Convenis urbanístics**

La naturalesa, publicitat i les obligacions dels convenis urbanístics que puguin subscriure's per al desenvolupament del POUM, atendran a les determinacions de l'article 104 i la DT12 del TRLU i els articles 25 i 26 del RLU, i així mateix respectaran les determinacions contingudes a l'article 6.3 del RDL 2/2008 de 20 de juny, en la redacció vigent.

## **CAPÍTOL III. INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE**

---

### **Article 32. Patrimoni públic de sòl i habitatge**

1. D'acord amb les determinacions de l'article 163 del TRLU, la delimitació per aquest POUM d'àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament determina l'obligació de constituir el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.
2. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.
3. El volum del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'haurà d'ajustar tant a les necessitats previstes pel POUM i per la seva agenda i/o programa d'actuació urbanística municipal, com als mitjans econòmics de l'Ajuntament de Sant Pol de Mar.
4. El seu objecte, constitució i gestió atendran a les determinacions del Títol V, Capítol III, articles 160 a 171 del TRLU i els articles 220 a 233 del RLU.

### **Article 33. Pla local d'habitatge**

1. El Pla Local d'Habitatge (PLH en endavant) es concep com un document d'anàlisi, diagnosi i elaboració de propostes municipals en matèria d'habitatge. A més a més, el PLH s'erigeix també com l'instrument necessari per a concertar les corresponents polítiques municipals d'habitatge de l'ens local amb la Generalitat de Catalunya.
2. D'acord amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge a Catalunya, l'Ajuntament de Sant Pol de Mar podrà redactar el corresponent PLH com a instrument marc per a definir la política d'habitatge municipal a curt, mig i llarg termini.

### **Article 34. Indicadors socials**

El *Document A2. Memòria social* del POUM fa referència als indicadors socials i al seu seguiment en el marc del desenvolupament del POUM i en relació amb el pla sectorial de l'habitatge segons cada municipi, i especifica l'abast del compromís municipal que obliga a aquest seguiment.

### **Article 35. Instruments urbanístics per a l'obtenció de sòl per a habitatge de protecció pública**

1. El POUM i les seves modificacions podran preveure reserves de terrenys de possible adquisició, referides a qualsevol classe de sòl, per constituir o ampliar els patrimonis públics de sòl i d'habitatge, d'acord amb les determinacions de l'article 158 del TRLU.

2. El planejament derivat que desenvolupi aquest POUM, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, fixarà la localització del sòl destinat a habitatges en règim de protecció, quan sigui el cas, en una proporció mínima del 30% del sostre destinat a habitatge de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i/o de règim especial, i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat, d'acord amb el que disposa l'article 57.3 del TRLU.
3. Les àrees on s'han de situar els habitatges protegits previstos pel POUM, s'indicaran en els plànols d'ordenació del planejament derivat amb el subíndex (HPO) afegit a la qualificació zonal.
4. Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial compresos en polígons d'actuació urbanística no poden ser superiors a un any per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a dos anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

#### **Article 36. Projecte de delimitació per a l'adquisició de patrimoni públic**

1. L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl a què es refereix l'article 35 d'aquestes Normes urbanístiques, s'ha de dur a terme amb la tramitació prèvia d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic de sòl, ajustat al procediment establert per aprovar els plans d'ordenació urbanística municipal i d'acord amb el que estableix l'article 152 del TRLU.
2. L'abast, contingut i tramitació del projecte de delimitació es realitzarà d'acord amb les determinacions de l'article 161 del TRLU.

#### **Article 37. Delimitació d'àrees de templeig i retracte**

1. Als efectes de constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge i de facilitar el compliment dels seus objectius, i d'acord amb les determinacions de l'article 172 del TRLU, l'Ajuntament podrà delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, que correspon al mateix ajuntament, a les entitats urbanístiques especials o a l'administració actuant. Aquestes àrees es poden delimitar en les zones d'influència d'actuacions urbanístiques d'iniciativa pública als efectes d'evitar l'especulació i afavorir els reallotjaments.
2. La delimitació d'aquestes àrees es pot fer directament en el planejament urbanístic, i també mitjançant el procediment de delimitació de polígons en desplegament del que determini el planejament urbanístic. El procediment de delimitació i la corresponent inscripció de l'acord en el Registre de la propietat es farà d'acord amb les determinacions de l'article 174 del TRLU.

#### **Article 38. Gestió de l'habitatge protegit**

1. Dins les àrees d'habitatge en règim protegit les actuacions es duran a terme per la iniciativa pública, la iniciativa privada o bé per iniciatives de caràcter mixt públic-privat d'acord amb les necessitats i les prioritats que s'estableixen en aquest POUM.
2. Seran actuacions públiques aquelles en què la construcció d'habitatges la durà a terme l'Ajuntament de Sant Pol de Mar, la Generalitat de Catalunya, o altres entitats públiques competents en aquesta matèria per tal d'assolir qualsevol dels objectius següents:
  - a) Permetre l'accés a un habitatge a aquells sectors de la població que tinguin una dificultat especial per a accedir al mercat immobiliari o a grups de població de característiques o circumstàncies específiques.
  - b) Contribuir a diversificar l'oferta d'habitatges i a pal·liar-ne els déficits.

## CAPÍTOL IV. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS, DE MOBILITAT I DE PAISATGE

---

### Article 39. Instruments normatius ambientals del POUM

Com a principals objectius, criteris i obligacions de protecció ambiental aplicables en la redacció del POUM s'han tingut en compte els següents:

#### a) Directives europees

- Directiva d'Habitats: Directiva 92/43/CEE del Consell, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres, modificada per la Directiva 97/62/CE.
- Directiva Marc de l'Aigua: Directiva 2000/60/CE del Parlament Europeu i del Consell de 23/10/2000, que estableix un marc comunitari d'actuació en l'àmbit de la política d'aigües.
- Directiva 80/68/CEE del Consell, de 17/12/1979, relativa a la protecció de les aigües subterrànies contra la contaminació causada per determinades substàncies perilloses.
- La Directiva 96/62/CE del Consell, de 27/09/1996, sobre avaluació i gestió de la qualitat de l'aire.

#### b) Convenis i protocols internacionals i europeus:

- Conveni europeu del paisatge que té com a objectius el foment de la protecció, la gestió i la planificació del paisatge, i l'organització a escala europea en qüestions paisatgístiques.
- Conveni marc de les Nacions Unides sobre el canvi climàtic, el Protocol de Kyoto per al citat conveni o l'Estratègia europea sobre el canvi climàtic, que marquen els objectius en la lluita contra el canvi climàtic i en la prevenció dels seus efectes adversos

#### c) En el marc autonòmic de Catalunya, cal considerar com a referents bàsics els objectius ambientals marcats en la legislació següent:

- Els objectius de desenvolupament urbanístic sostenible que defineix l'article 3 del vigent Text refós de la Llei d'Urbanisme.
- Els objectius de protecció ambiental definits en el Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN, Decret 328/1992, de 14 de desembre).
- La delimitació de la Xarxa Natura 2000. Resolució MAH/534/2005, d'1 de març, pel qual es fa públic l'acord de govern de 8 de febrer de 2005, pel

qual es designen com a zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) alguns dels espais proposats com a llocs d'importància comunitària (LIC).

- Els objectius de protecció del medi ambient acústic definits a la Llei 16/2002 de 28/06/2002 de protecció contra la contaminació acústica i al Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la mateixa.
- Els objectius definits per la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 2/2001.
- Els objectius definits per la Llei 6/1996, de 18 de juliol, de modificació de la Llei 22/1983, de Protecció del medi ambient atmosfèric.
- Els objectius de protecció del paisatge definits per la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge a Catalunya.
- Decret 329/1988, de 11/10/1988, pel qual es declara la sobreexplotació de determinats sectors dels aqüífers subterranis o unitats hidrològiques i el Decret 328/1988, pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aqüífers de Catalunya.
- Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.
- Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, complementaris de la NBE-CPI/91.
- Decret 130/1998, de 12 de maig, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals en les àrees d'influència de carreteres.
- Decret 268/1996, de 23 de juliol, pel qual s'estableixen mesures de tallada periòdica i selectiva de vegetació en la zona d'influència de les línies elèctriques.
- Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
- Decret 123/2005, de 14 de juny, de desplegament de la Llei 5/2003.

### Article 40. Indicadors ambientals

El desenvolupament del POUM atindrà a les mesures de seguiment i supervisió incloses al *Document A3. Informe de sostenibilitat ambiental* i els indicadors que en el seu moment determini la Memòria ambiental.

#### **Article 41. Riscos en el planejament i en la seva execució**

1. L'ordenació del POUM atén a les directrius de preservació respecte dels riscos naturals o tecnològics, d'inundació o d'ocupació de terrenys amb pendent elevada, d'acord amb els articles 5, 6 i 7 del RLU.
2. El *Document B1. Estudi d'inundabilitat* del POUM avalua els riscos d'inundació i justifica les actuacions de defensa hidràulica de l'ordenació proposada.
3. L'*Estudi d'Identificació de Riscos Geològics* (EIRG) que s'incorpora dins del *Document A3. Informe de sostenibilitat ambiental* del POUM avalua els riscos geològics i justifica els criteris d'ocupació del sòl en l'ordenació proposada.
4. El document *C2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament* del POUM, en el seu apartat referit als polígons per adequar la urbanització (PU) delimita els àmbits on es delimita la franja de protecció contra incendis, d'acord amb les determinacions de la Llei 5/2003, de 22 d'abril, i el Decret 123/2005, de 14 de juny.

#### **Article 42. Estudis ambientals en el desenvolupament del POUM**

1. Estan sotmesos a avaluació ambiental els Plans i Programes per als quals així ho exigeixi la legislació sectorial vigent (Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'Avaluació ambiental de Plans i Programes).
2. Estan sotmesos a avaluació ambiental els projectes públics o privats consistents en la realització d'obres, instal·lacions o activitats per a les quals així ho exigeixi la legislació sectorial vigent (Llei 20/2009, de 4 de desembre, de Prevenció i control ambiental de les activitats).
5. En tot cas i d'acord amb la legislació sectorial vigent (Disposició addicional segona de la *Ley 4/1989 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres*, de 27 de març), serà necessari efectuar un estudi d'impacte ambiental quan la transformació de l'ús del sòl afecti superfícies superiors a 100 hectàrees (cent hectàrees).
6. És preceptiva, d'acord amb la legislació sectorial vigent (RD Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, aprovatori del text refós de la Llei d'Aigües), la presentació d'una anàlisi dels efectes ambientals en aquelles actuacions que afectin el domini públic hidràulic i que puguin implicar riscos per al medi ambient.
7. Les activitats amb risc elevat de contaminació atmosfèrica han de presentar una avaluació de l'impacte de l'activitat sobre l'atmosfera, d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 6.3 de la Llei 7/89 de Modificació parcial de la Llei de Protecció de l'Ambient Atmosfèric de 5 de juny).

#### **Article 43. Cartes, catàlegs i directrius de paisatge**

1. El Catàleg del Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona, redactat per l'Observatori del Paisatge del DTS, actualment en tramitació, serà el document de referència en termes de paisatge sobre futures actuacions en el municipi de Sant Pol de Mar. A aquestes efectes i si s'escau, es podrà elaborar un pla especial urbanístic a efectes d'una regulació efectiva d'acord amb les determinacions de la Llei del paisatge.
2. Les Directrius del paisatge del Pla territorial metropolità de Barcelona s'incorporen en la regulació del sòl no urbanitzable, en el Títol Setè d'aquestes Normes urbanístiques.

#### **Article 44. Estudis d'impacte i integració paisatgística**

1. Definició d'estudi. D'acord amb l'article 19 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge (D343/2006), els estudis d'impacte i integració paisatgística són un document tècnic destinat a considerar la conseqüència que té sobre el paisatge l'execució d'actuacions, projectes d'obres o activitats i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració.
2. Contingut dels estudis. D'acord amb l'article 21 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, els estudis d'impacte i integració paisatgística hauran de contenir com a mínim la documentació següent:
  - a) La descripció de l'estat del paisatge: principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge.
  - b) Les característiques del projecte: emplaçament i inserció, documents que defineixen el projecte tals com alçats, seccions, plantes, volumetria, colors, materials i altres aspectes rellevants.
  - c) Els criteris i mesures d'integració paisatgística: impactes potencials, anàlisi de les alternatives, justificació de la solució adoptada, descripció de les mesures adoptades per a la prevenció, correcció i compensació dels impactes.
  - d) L'estudi ha d'anar acompanyat dels documents gràfics necessaris que permetin visualitzar els impactes i les propostes d'integració del projecte en el paisatge, així com de la informació referida a l'estat del planejament en el qual s'insereix l'actuació
3. Definició d'informe d'impacte. D'acord amb l'article 22 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, l'informe d'impacte i integració paisatgística té per objecte avaluar la idoneïtat i suficiència dels criteris o les mesures adoptades en els estudis d'impacte i integració paisatgística per integrar en el paisatge les actuacions, usos, obres o activitats a realitzar.

4. Necessitat d'informe d'impacte. Correspon emetre aquest informe a la Subdirecció General de Territori i Paisatge, el qual és preceptiu en els supòsits següents que assenyalen el TRLU:

- a) Projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable als quals fa referència l'article 47.4 del TRLU.
- b) Projectes de construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica a què fa referència l'article 47.6.a) del TRLU quan superin algun dels següents paràmetres:
  - Ocupació en planta: 500 m<sup>2</sup>
  - Sostre: 1.000 m<sup>2</sup>
  - Alçada total: 10 m
- c) Les destinades a habitatge familiar o a allotjament de treballadors temporers a què fan referència l'article 47.6, apartats a) i b), del TRLU.
- d) L'obertura i recuperació de vies d'accés, camins i dreceres i les estacions de subministrament de carburants i de prestació de serveis a la xarxa viària a què fan referència els apartats d) i e) de l'article 49 del TRLU.
- e) Plans especials urbanístics per a la ubicació de construccions de nova planta destinades a activitats de turisme rural o de càmping a què fa referència l'article 47.6, apartat e) del TRLU.

D'acord amb l'article 3.3 de les Directrius del paisatge del PTMB, a més dels supòsits assenyalats a l'apartat anterior, l'informe d'impacte i integració paisatgística és preceptiu en els següents supòsits:

- a) Edificacions de qualsevol tipus en sòls urbans i urbanitzables que hagin de romandre aïllades de manera indefinida, o ubicades en punts molt visibles, i per les seves dimensions hagin de tenir una presència acusada en el paisatge. L'informe serà preceptiu quan a més de la ubicació especialment visible, la construcció superi algun dels paràmetres establerts a l'anterior apartat 4.b).
- b) Canvis de paisatge rural motivats per concentracions parcel·làries que afectin un àmbit de més de 100 ha.
- c) Tanques de finques, parcel·les o àmbits d'activitats de més de 1.000 m de longitud.
- d) Totes les construccions visibles que se situïn en les proximitats dels penya-segats, de les riberes fluvials, marítimes i de les làmines d'aigua de llacs o embassaments.
- e) Obres que en casos justificats s'haguessin de realitzar per evitar la inundabilitat de terrenys.
- f) Parcs eòlics i parcs fotovoltaics d'acord amb les regulacions sectorials.

- g) Actuacions d'interès estratègic o territorial que es tramitin pel procediment establert per l'article 1.14 de les Normes del pla territorial.
- h) Determinacions de protecció i ordenació del paisatge contingudes en instruments d'ordenació urbanística.
- i) Els plans directors o especials urbanístics amb finalitat de protecció i ordenació del paisatge que comprenguin l'àmbit d'una o més unitats de paisatge podran assenyalar justificadament supòsits concrets en els quals calgui l'informe d'impacte i integració paisatgística.

A més dels casos aquí assenyalats l'òrgan que hagi d'atorgar la llicència podrà demanar un informe d'impacte i integració paisatgística en aquells casos en què es justifiqui la seva conveniència.

Tots els projectes que s'hagin de sotmetre a l'informe d'impacte i integració paisatgística ha d'incorporar l'estudi d'impacte i integració paisatgística.

#### **Article 45. Plans de mobilitat urbana i estudis de mobilitat generada**

1. La formulació dels diferents instruments de desenvolupament del POUM incorporaran els estudis de la mobilitat generada en els termes assenyalats pel Decret 344/2006, de 19 de setembre, i alhora integrar el concepte de la mobilitat sostenible en l'ordenació urbanística d'aquests instruments.
2. El planejament derivat haurà de justificar unes condicions d'ordenació del sistema viari, en el marc d'una coherència global de la viabilitat del municipi, si escau en relació amb la viabilitat supramunicipal.

#### **Article 46. Ordenances ambientals i de paisatge**

1. En desenvolupament de les determinacions del POUM, poden redactar-se ordenances com annexos a les Normes urbanístiques, d'acord amb l'article 74 del RLU.
2. En relació amb les ordenances ambientals, són les referents a la eficiència energètica i de l'aigua o als residus i altres, i les relacionades amb el paisatge urbà són les que poden regular aspectes com les obertures, materials i colors de les façanes d'un carrer o entorn urbà.

## **CAPÍTOL V. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ, ÚS DEL SÒL I DEL SUBSÒL**

### **SECCIÓ 1. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES**

#### **Article 47. Règim jurídic de les llicències urbanístiques**

1. Les llicències urbanístiques s'han d'atorgar d'acord amb el que estableixen el TRLU, el RPLU, les determinacions d'aquest POUM i les ordenances municipals que siguin d'aplicació.
2. El contingut, abast i tramitació de les llicències es regularà per les determinacions contingudes al Títol VI, articles 187 a 196 del TRLU i al Títol I, articles 1 a 97 del RPLU.

#### **Article 48. Actes subjectes a llicència urbanística**

1. Estaran subjectes a llicència urbanística prèvia tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, construcció o d'enderrocaments d'obres, tala d'arbres, parcel·lació, fins i tot la divisió horitzontal, o la creació de noves entitats per divisió en un edifici, i
2. Resten subjectes a llicència urbanística les actuacions referides a l'article 187.2) del TRLU i a l'article 5 del RPLU, de manera enunciativa i no limitativa, les següents:
  - a) Les parcel·lacions urbanístiques.
  - b) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o establiments.
  - c) La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
  - d) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
  - e) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions.
  - f) Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o explanació en qualsevol classe de sòl, fins i tot les de jardineria que comportin una modificació important del terreny –nivellacions, etc.-
  - g) L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix aquesta normativa i del TRLU.
  - h) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
  - i) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
  - j) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
  - k) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
  - l) La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.

- m) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
  - n) La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en els supòsits en què ho exigeixi el planejament urbanístic.
  - o) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visible des de via pública.
  - p) Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.
  - q) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o similars, i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
  - r) La constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació quan comporti un increment del nombre d'habitatges o establiments, i també les operacions que tinguin per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent. No cal la llicència d'obres ja conté el nombre de departaments individuals susceptibles d'aprofitament independent.
  - s) Totes les altres actuacions en què ho exigeixin el present planejament, les ordenances municipals, el TRLU i el seu reglament i la legislació sectorial.
  - t) Els altres actes que afectin al medi ambient, a la contaminació acústica, a la contaminació lumínica, tal com instal·lacions de torres d'aire condicionat, llums "làser", etc. i aquells actes o usos en què així ho requereixi la legislació urbanística, sectorial o qualsevol altra disposició normativa.
  - u) En el cas que no consti en la llicència d'obres la individualització de departaments o entitats en què es dividirà la construcció es requerirà llicència per la constitució d'un règim en propietat horitzontal o d'un complex immobiliari privat, la seva modificació quan comporti augment d'habitatges o establiments, la divisió d'entitats ja constituïdes, o altres modificacions que alterin els aprofitaments de la construcció o de les diferents entitats.
  - v) La primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús, dels edificis i de les instal·lacions quan les disposicions generals de rang superior a aquest planejament, ho exigeixin.
3. També està subjecta a llicència urbanística prèvia la primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions següents:
    - a) Els de nova planta.
    - b) Les ampliacions dels existents.
    - c) Els sotmesos a obres per canviar el seu ús característic o a obres de gran reforma o rehabilitació que comportin la interrupció de la seva utilització i ocupació.
  4. En tot cas les llicències s'atorguen, llevat el dret de propietat i sense perjudici de tercer. En el mateix sentit, serà per compte de l'interessat obtenir les autoritzacions de les administracions amb competències concurrents. L'atorgament de llicències per part de l'Ajuntament no implicarà



responsabilitat per la manca d'autoritzacions o altres llicències que fossin necessàries per concurrència de competències, ni podran ser invocades pels seus titulars per excloure o disminuir la responsabilitat de tota índole, en què puguin incórrer en l'execució de l'actuació emparada per la llicència. L'atorgament de la llicència no implica per l'Ajuntament de Sant Pol de Mar cap responsabilitat pels danys i perjudicis que es puguin produir en l'execució de l'actuació emparada per la llicència.

5. En el cas que la llicència urbanística estableixi un reajustament d'alineacions i rasants, no es poden alterar les característiques físiques de les parcel·les ni els aprofitaments urbanístics d'aquestes. Aquest reajustament s'ha de fer mitjançant un acte de replantejament, al qual han d'ésser citats tots els propietaris afectats. La documentació s'inclourà en el projecte de manera específica i contindrà l'estudi de les afectacions que el reajustament crea al llarg de l'àrea d'influència.
6. D'acord amb els paràmetres fixats pel planejament, l'ordenació de volums pot concretar-se amb la llicència urbanística si no ha estat determinada pel planejament urbanístic o per la reparcel·lació. En aquests casos, s'haurà d'aportar la documentació específica que determina l'article 45 del RLPU sobre concreció de l'ordenació de volums.

#### **Article 49. Innecessarietat de la llicència urbanística**

1. No estan subjectes a la llicència urbanística prèvia els actes a que fa referència l'article 48 anterior en els supòsits següents:
  - a) Les obres incloses en els plans o els projectes d'urbanització degudament aprovats.
  - b) Les parcel·lacions urbanístiques incloses en un projecte de reparcel·lació.
  - c) Les obres que s'han de dur a terme en compliment d'una ordre d'execució o de restauració, quan no requereixin projecte tècnic o quan la mateixa ordre o l'acte que ordena la seva execució subsidiària incorpori el projecte tècnic requerit.
  - d) Els actes d'ús del sòl i edificació subjectes al règim de comunicació prèvia de conformitat amb el que estableix l'article 71 del RPLU o al règim de declaració responsable de conformitat amb la legislació sectorial aplicable.
2. Els actes promoguts per l'Administració General de l'Estat, l'Administració de la Generalitat, les administracions locals o les entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia que hi són vinculades o en depenen, també estan subjectes al règim d'intervenció preventiva aplicable de conformitat amb els articles 47 i 48.1 i concordants d'aquestes normes urbanístiques, excepte quan la legislació sectorial aplicable estableix el contrari.

3. Els projectes d'obres locals promogudes per l'administració municipal i els organismes autònoms, les societats i altres ens que en són depenents es tramiten i s'aproven de conformitat amb la legislació sobre règim local. Mitjançant l'aprovació d'aquests projectes, l'òrgan competent controla l'adequació de les obres projectades a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic i no necessiten llicència urbanística prèvia a la seva execució material.
4. Les obres urgents promogudes per l'administració de la Generalitat es sotmetran a les determinacions següents:
  - a) Sens perjudici del que estableix la legislació sectorial, les obres urgents o d'interès públic excepcional promogudes per l'Administració de la Generalitat no requereixen llicència urbanística. En aquests casos, el conseller o consellera competent per raó de la matèria ha de trametre al municipi corresponent el projecte de què es tracti perquè informi sobre la seva conformitat amb el planejament urbanístic aplicable en el termini d'un mes.
  - b) L'informe municipal de conformitat o el transcurs del termini esmentat sense emetre'l habiliten per executar immediatament el projecte.
  - c) Quan l'informe municipal és de disconformitat, el departament que promogui el projecte l'ha de trametre al conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme, que l'ha d'eleva al Govern, amb l'informe previ de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya, que l'ha d'emetre en el termini màxim de dos mesos.
  - d) El Govern ha de decidir si escau executar el projecte de manera immediata, supòsit en què ha d'ordenar la modificació o revisió del planejament urbanístic afectat d'acord amb els tràmits regulats a la Llei d'urbanisme.
5. Quan, per raons d'urgència o excepcional interès públic, l'Administració General de l'Estat o els seus organismes públics promoguin actes subjectes a intervenció prèvia municipal disconformes amb el planejament territorial i urbanístic aplicable, correspon al conseller o consellera competent en aquesta matèria informar sobre la procedència d'executar el projecte i sobre l'eventual necessitat d'alterar el planejament territorial i urbanístic aplicable, prèviament a l'acord del Consell de Ministres que calgui adoptar de conformitat amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
6. Els actes promoguts pels particulars en terrenys de domini públic estan subjectes també al règim d'intervenció preventiva aplicable de conformitat amb els articles 47 i 48.1 i concordants d'aquestes normes urbanístiques, sens perjudici de les autoritzacions o les concessions que sigui pertinent atorgar per part de l'ens titular del domini públic. La manca d'autorització o concessió, o la seva denegació, impedeix d'obtenir la llicència urbanística i a

l'òrgan competent d'atorgar-la ,així com d'efectuar la comunicació prèvia que en un altre cas correspondria.

#### **Article 50. Llicències en sòl urbà**

1. L'atorgament de llicències d'obres en sòl urbà només podrà realitzar-se si el sòl reuneix la condició de solar –llevat de situacions provisionals i altres que contempli la normativa i legislació aplicable-.
2. A aquests efectes s'entén per solar, als efectes d'aquest POUM, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:
  - a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic o, en tot cas si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1 del TRLU i donin front amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants. Aquest precepte no s'aplica al sòl classificat pel planejament urbanístic general com a urbanitzable o com no urbanitzable, que confronti amb carreteres i vies de connexió intralocal i amb vials que delimitin el sòl urbà.
  - b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
  - c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un pla de millora urbana, ni en un polígon d'actuació urbanística pendent de desenvolupament.
  - d) Que, per a edificar-los, no s'hagin de cedir altres terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.
3. L'atorgament de llicència d'edificació en el Sòl urbà consolidat, implicarà que la parcel·la, a més de complir amb les dimensions mínimes previstes pel planejament o de les operacions d'agrupació, tingui consideració de solar i, en conseqüència, haurà de reunir els requisits establerts a l'article 29 del TRLU. Això no obstant, es podrà atorgar llicència d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de reurbanització quan concorrin les circumstàncies que en cada cas siguin necessàries, següents:
  - a) Quan estigui aprovat el planejament derivat corresponent i/o el projecte d'urbanització o d'obres d'urbanització complementària, segons correspongui.
  - b) Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic a la Corporació Municipal,

aval o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendent perquè la parcel·la tingui consideració de solar.

- c) Haurà de ser ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació, si aquesta fos necessària.

Es poden fer constar les condicions que, al respecte, estableixin les llicències municipals al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària i en concret amb el que estableix el RD 1093/97.

En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora, llevat de les situacions transitòries o aquelles en què la dificultat de la gestió urbanística aconsellin un acabament parcial dilatat en el temps.

4. En el sòl urbà no consolidat, no es podran atorgar llicències d'edificació fins que aquest hagi obtingut la consideració de consolidat i, en qualsevol cas, un cop s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes determinades d'acord amb el planejament, procedint a la distribució equitativa de beneficis i càrregues entre els propietaris del sector, i executant o assegurant l'execució simultània o successiva de l'obra d'urbanització conforme al planejament aprovat i/o projecte d'urbanització complementària, llevat de situacions transitòries i segons el que s'ha regulat al paràgraf anterior.

#### **Article 51. Llicències en sòl urbanitzable**

En el sòl urbanitzable delimitat, només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagi aprovat el corresponent pla parcial urbanístic, siguin fermes en via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits establerts als articles 44 i 45 del TRLU.

#### **Article 52. Llicències en sòl no urbanitzable**

1. En sòl no urbanitzable, qualsevol activitat, instal·lació o edificació s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en el TRLU, el RPLU i en aquest POUM per a cada cas. Tot això sense perjudici de les autoritzacions de les altres administracions competents per raó de la matèria que es tracti.
2. Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries i les específiques determinades per a cada cas en aquestes normes, s'observaran –amb caràcter general- els requisits i procediments establerts als articles 47 a 51 del TRLU, i dels articles 46 a 64 del RPLU, llevat de regulació específica en aquest POUM.

### **Article 53. Llicències provisionals**

1. D'acord amb les determinacions de l'article 53 del TRLU, en els terrenys compresos en sectors de planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística i, fora d'aquests àmbits, en els terrenys destinats a sistemes urbanístics, es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials o pel planejament territorial o urbanístic, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística que els afecta.
2. Els usos provisionals autoritzats han de cessar i les obres provisionals autoritzades s'han de desmuntar o enderrocar quan ho acordi l'administració actuant, sense que, en cap cas, els afectats tinguin dret a percebre indemnització.
3. Les sol·licituds d'autorització d'usos i obres provisionals se sotmetran al procediment d'autorització que s'assenyala a l'article 54 del TRLU i als articles 65 a 70 del RPLU.

### **Article 54. Llicències en construccions i usos fora d'ordenació**

1. D'acord amb les determinacions de l'article 108 del TRLU queden fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades en els següents apartats:
  - a) Les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.
  - b) Les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament urbanístic respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel Capítol II del Títol VII del TRLU. En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.
2. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum, llevat de les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.
3. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.5 del TRLU.

4. Els usos preexistents a aquest POUM es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.
5. En tot cas serà d'aplicació allò que determini aquest POUM en les seves disposicions transitòries generals o, pels sectors que son considerats en situació transitòria, segons les fitxes d'aquest Pla.
6. Aquelles parcel·les que no tinguin les dimensions mínimes i que s'haguessin segregat amb anterioritat al present POUM, però conformes amb anteriors planejaments, seran edificables amb reducció de paràmetres de manera proporcional a la seva superfície. El mateix serà aplicable en aquelles parcel·lacions anteriors al present POUM, quina infracció urbanística hagués prescrit d'acord amb els terminis de la legislació aplicable en el moment de cometre la infracció urbanística.

### **Article 55. Llicències en construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament**

1. En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'aquest planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, s'autoritzen totes les obres de consolidació i rehabilitació i tots els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament. Si aquelles se situen en un sector o àmbit de remodelació total o parcial, o en un polígon d'actuació que impliqui una gestió a curt termini, i com a conseqüència l'enderrocament dels edificis, es faran constar aquests fets a la llicència i, per tant, l'obra autoritzada no incrementarà el valor de l'edificació ni a efectes expropiatoris ni d'indemnització en el projecte de reparcel·lació. Aquestes condicions imposades a la llicència s'hauran d'inscriure al Registre de la propietat a costa de l'interessat.
2. S'exceptua de l'autorització prevista a l'apartat anterior, a més del que en el mateix consta:
  - En les edificacions fora d'ordenació per estar afectades per sistemes generals o locals.
  - En les edificacions existents en sòl destinat pel POUM a equipaments comunitaris.
  - En les edificacions situades en sòl subjecte a operacions de reforma interior que requereixin el seu enderroc.
  - Les activitats industrials incompatibles amb els usos de cada zona, a excepció de les instal·lacions ordenades per l'administració com a mesures correctores de l'activitat.

## **Article 56. Llicències simultànies a la urbanització amb condicions prèvies a la llicència**

### *1. Simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació*

- a) No es poden atorgar llicències urbanístiques per a l'edificació dels terrenys que no han assolit la condició de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició esmentada.
- b) Quan els terrenys estan compresos en un polígon d'actuació urbanística, només es pot atorgar llicència urbanística per a la seva edificació abans que assoleixin la condició de solar si concorren les circumstàncies següents:
  - b.1) Que el projecte de reparcel·lació corresponent estigui inscrit en el Registre de la Propietat.
  - b.2) Que, per l'estat d'execució de les obres d'urbanització pendents, sigui previsible que els terrenys tindran la condició de solar a l'acabament de l'edificació. Les obres pendents d'execució poden estar referides a una part d'un polígon d'actuació urbanística quan, d'acord amb els requisits de cessió i recepció parcials de les obres d'urbanització, s'executi per fases.
  - b.3) Que l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització pendents no s'interfereixin mútuament de manera greu.
- c) Cal donar audiència del procediment d'atorgament de la llicència urbanística a què fa referència l'apartat b) a la persona promotora de les obres d'urbanització, a la persona que les executa i a l'administració actuant, si no és la competent per atorgar-la.

### *2. Garantia relativa a l'execució simultània de les obres d'urbanització i edificació*

- a) La persona promotora de les obres d'edificació a què fa referència l'apartat 1 d'aquest article ha d'assegurar l'acabament simultani de les obres d'urbanització pendents d'execució, necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, mitjançant la constitució d'una garantia a disposició de l'administració actuant per alguna de les formes admeses en la legislació aplicable en matèria de contractes del sector públic.
- b) La quantia de la garantia a què fa referència aquest article ha de comprendre el 100% del cost de les obres d'urbanització pendents d'execució o, en el supòsit a què fa referència l'apartat 1.b) d'aquest article, de la part d'aquestes obres que correspon suportar a la persona propietària del sòl en relació amb la finca de resultat adjudicada pel projecte de reparcel·lació corresponent i que es pretén edificar.

- c) L'administració actuant ha d'alliberar la garantia constituïda per la persona titular de la llicència urbanística que autoritzi les obres d'edificació quan rebi les obres d'urbanització necessàries perquè els terrenys afectats assoleixin la condició de solar. L'incompliment dels terminis d'execució de les obres d'urbanització pendents faculta l'administració actuant per executar la garantia esmentada.

### *3. Primera utilització i ocupació de les edificacions executades simultàniament a les obres d'urbanització*

- a) La primera utilització i ocupació de les edificacions autoritzades de conformitat amb l'apartat 1 d'aquest article resten condicionades a l'acabament de les obres d'urbanització pendents d'execució i de la seva recepció per part de l'administració actuant.
- b) La condició a què fa referència l'apartat anterior s'ha d'advertir expressament a la llicència urbanística que autoritzi les obres d'edificació, com a requisit formal de validesa d'aquesta llicència, i ha de constar en les escriptures públiques de declaració d'obra nova en construcció autoritzades. També ha de constar en la inscripció corresponent del Registre de la Propietat d'acord amb la normativa aplicable.

## **Article 57. Protecció de la legalitat urbanística**

1. Totes les accions o les omissions que presumptament comportin vulneració de les determinacions contingudes en aquest POUM, en les disposicions urbanístiques aplicables, en el planejament urbanístic o en les ordenances urbanístiques municipals, subjectes a sanció de conformitat amb el que estableixen el TRLU i el RPLU, han de donar lloc a les actuacions administratives necessàries per a aclarir els fets i, subsegüentment, o bé directament, si no es requereix informació prèvia, a la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística.
2. La potestat de protecció de la legalitat urbanística és d'exercici preceptiu. L'exercici d'aquesta potestat dona lloc a la instrucció i la resolució d'un procediment o de més d'un que tenen per objecte, conjuntament o separatament, l'adopció de les mesures següents:
  - a) La restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat.
  - b) La imposició de sancions.
  - c) La determinació dels danys i els perjudicis causats.
3. Són infraccions urbanístiques totes les accions o les omissions tipificades com a tals pel TRLU, articles 211 següents i a l'article 134 del RPLU.
4. La vulneració de l'ordenament jurídic urbanístic es produeix tant mitjançant actuacions sense llicència o sense ordre d'execució com mitjançant actuacions que no s'ajusten a les condicions d'aquests actes administratius.

5. La manca dels títols administratius concrets que, d'acord amb TRLU o amb les presents normes, habiliten per a dur a terme els actes de parcel·lació, urbanització, edificació o ús del sòl, o l'acompliment d'aquestes actuacions vulnerant el contingut dels dits títols constitueix una infracció urbanística de caràcter molt greu, greu o lleu, segons que correspongui, en funció dels supòsits continguts en els articles 213 a 216 del TRLU.
6. Constitueix una infracció urbanística lleu l'acompliment d'actuacions que requereixen una comunicació prèvia en substitució de la llicència urbanística si es duen a terme sense haver-la presentada o bé sense respectar el contingut de la comunicació.

## **SECCIÓ 2. ORDRES D'EXECUCIÓ, EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS**

### **Article 58. Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació i ordres d'execució**

1. Les persones propietàries de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts al TRLU, per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i per la legislació sectorial. Estan incloses en aquests deures la conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.
2. Les persones propietàries o l'administració han de sufragar el cost derivat dels deures a què es refereix l'apartat 1 d'aquest article, d'acord amb la legislació aplicable en cada cas i tenint en compte l'escriu sobre el límit dels deures de les persones propietàries quan es tracti d'obtenir millores d'interès general.
3. L'Ajuntament procedirà a ordenar d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, l'execució de les obres necessàries per a conservar les condicions a què es refereix l'apartat 1 d'aquest article. Les ordres d'execució s'ajustaran a la normativa de règim local, amb observança sempre del principi de proporcionalitat administrativa i amb tràmit d'audiència prèvia de les persones interessades, llevat supòsits d'urgència en que es podran adoptar mesures cautelars provisionals.
4. L'incompliment injustificat de les ordres d'execució a què fa referència l'apartat 3 d'aquest article habilita l'administració per a adoptar qualsevol de les mesures d'execució forçosa següents:
  - a) L'execució subsidiària a càrrec de la persona obligada.
  - b) La imposició de multes coercitives, d'acord amb el que estableix l'article 217.2 del TRLU, que es pot reiterar fins que es compleixi l'obligació de conservació.
5. L'incompliment de l'ordre d'execució a què fa referència l'apartat 3 d'aquest article habilita a l'Ajuntament, en el seu cas, a incloure la finca en el Registre municipal de solars sense edificar, als efectes del que estableixen l'article 171 i concordants del TRLU.

### **Article 59. Declaració d'estat ruïnós**

1. Si una construcció o part d'una construcció està en estat ruïnós, l'Ajuntament, d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, procedirà a efectuar tal declaració, d'acord amb les determinacions de l'article 198 del TRLU i dels articles 79 a 94 del RPLU, amb l'audiència prèvia de les persones propietàries i de les persones residents, llevat que una situació de perill imminent ho impedisí.

2. Es declara l'estat ruïnós d'una construcció o de part d'una construcció en els supòsits següents:
  - a) Si els danys comporten la necessitat d'una veritable reconstrucció de l'edifici perquè no són reparables tècnicament pels mitjans normals.
  - b) Si el cost de les obres de reparació necessàries per a complir les condicions mínimes d'habitabilitat, en el cas d'habitatges o altres de similars per a altres usos, és superior al 50% del cost d'una construcció de nova planta de característiques similars a l'existent, pel que fa a la dimensió i l'ús.
  - c) Si cal executar obres imprescindibles per a l'estabilitat de l'edificació i la seguretat de les persones, no autoritzables en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor.
3. La declaració de ruïna legal que afecta un edifici que no està catalogat, no és objecte d'un procediment de catalogació i no està declarat com a bé cultural, comporta per a les persones propietàries l'obligació de rehabilitar-lo o enderrocar-lo, a la seva elecció, llevat que d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic la rehabilitació no sigui autoritzable, cas en què comporta l'obligació d'enderrocament. Les persones propietàries han d'executar la rehabilitació o l'enderrocament, segons s'escaigui, en el termini fixat per l'Ajuntament, i sens perjudici de l'aplicació de l'execució subsidiària a càrrec dels propietaris o propietàries, si s'escau.
4. En el cas d'una declaració de ruïna legal que afecti un edifici catalogat, objecte d'un procediment de catalogació o declarat bé cultural, correspon a l'administració competent la determinació dels efectes de la declaració de ruïna, sens perjudici de l'obligació de les persones propietàries d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per a mantenir-lo en condicions de seguretat.
5. Si hi ha urgència i perill en la demora d'una declaració de ruïna legal d'un edifici, l'Ajuntament o l'alcalde o alcaldessa, sota la seva responsabilitat, per motius de seguretat, ha de disposar el que calgui respecte a l'habitabilitat de l'immoble i el desallotjament de les persones ocupants, i també respecte a l'apuntament o l'enderrocament total o parcial de l'immoble, i a tal fi procurarà amb la màxima urgència obtenir l'assessorament dels tècnics municipals o de tercers.

### **SECCIÓ 3. RÈGIM DEL SUBSÒL**

#### **Article 60. Aprofitament del subsòl**

1. El subsòl és regulat pel present POUM i resta sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquestes servituds siguin compatibles amb l'ús de l'immoble privat, servint d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït. Altrament, s'ha de procedir a l'expropiació corresponent.
2. L'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl estan condicionats, en qualsevol cas, a la preservació de riscos i, també, a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats, d'acord amb la legislació sectorial respectiva.
3. En cas de no estar regulat un subsòl en aquest POUM, es podrà tramitar un instrument de planejament urbanístic derivat si bé, en els articles següents, es determinen alguns sòls que, per aplicació directa d'aquest Pla, es podran destinar a aparcaments o instal·lació d'infraestructures de serveis tècnics, sense ser necessària la tramitació de planejament derivat.
4. Quan en aquest POUM o en un instrument de desenvolupament del mateix no es precisi el subsòl que correspon a un aprofitament urbanístic, es podrà entendre que es presumeix públic.

#### **Article 61. Subsòls de titularitat privada**

S'entén sempre com a aprofitament privat l'aprofitament urbanístic dels subsòls de parcel·les, solars i finques de titularitat privada, llevat les disposicions sectorials i/o especials, tal com les d'aigües, etc.

#### **Article 62. Regulació urbanística**

En relació a usos, edificacions, reculades, etc. el subsòl d'aprofitament privat es regirà per la normativa urbanística de cada sector, sense perjudici de les normes aplicables de Dret Civil i altres legislacions sectorials.

#### **Article 63. Xarxa viària i espais lliures**

L'aprofitament urbanístic del subsòl de la xarxa viària –bàsica o local– així com dels espais lliures públics –locals o generals– i el dels equipaments públics s'entendrà sempre que correspon a l'Ajuntament. L'ús general d'aquests espais, a més de ser destinat a canonades o xarxes de serveis urbanístics i altres infraestructures de serveis tècnics, serà el d'aparcament.

#### **Article 64. Aparcaments**

Serán considerats béns patrimonials de l'administració local tots aquells espais del subsòl definits als articles 63 i 68 d'aquestes Normes urbanístiques que, per les seves dimensions –per sí sols o agrupats amb altres espais de subsòl privats- puguin ser objecte de materialitzar el seu aprofitament urbanístic en la construcció d'aparcaments. Això, sense necessitat de desafecció especial.

#### **Article 65. Desafectacions**

Un cop acreditat mitjançant els estudis corresponents la viabilitat de la construcció d'aparcament, l'esmentat subsòl s'entendrà automàticament desafectat de l'ús públic en virtut de les presents disposicions que, com a regla general, estableixen el caràcter de béns patrimonials d'aquests subsòls. No obstant, podran seguir mantenint la condició de béns afectats al domini públic, si és d'interès per a l'administració, atorgar concessions per la utilització dels serveis a instal·lar al subsòl.

#### **Article 66. Béns de domini públic**

D'acord amb els articles 4 i 106 del Decret 336/1998 de 17 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals, la superfície o vol d'aquests subsòls s'entén afecte a l'ús públic com a béns de domini públic, constituint parcs i jardins, places i vials urbans, vials no urbans, equipaments públics en superfície, etc.

#### **Article 67. Explotació del subsòl**

L'aprofitament d'aquests subsòls, així com la seva gestió i explotació, arrendament, alienació, gravamen o altres actes de disposició es regirà per les disposicions de règim local, i per l'article 187 de la Llei 8/1987, de 15 d'abril, municipal i de règim local de Catalunya i el seu Text refós i disposicions que la modifiquin i desenvolupin i, en el que sigui aplicable, per les normes de dret privat, en especial pel que fa a la divisió horitzontal i comunitat de propietaris, si es dona el cas.

#### **Article 68. Dret de reversió**

L'adquisició de sòls destinats a vialitat en general, places, parcs, jardins, equipaments i altres superfícies destinades a constituir béns de domini públic, mitjançant expropiació, cessió, permuta, adquisició onerosa o lucrativa, portarà incorporat l'adquisició de l'aprofitament urbanístic del subsòl i, en tant es donin les condicions esmentades a l'article 66 d'aquestes Normes urbanístiques, es considerarà que el subsòl s'ha adquirit com a bé patrimonial. En conseqüència quedarà exclòs del dret de reversió fent-se constar aquesta peculiaritat del subsòl en el títol d'adquisició.

#### **Article 69. Alienació de places d'aparcament**

En cas d'alienació de places d'aparcament d'aquests subsòls, es donarà preferència per la seva adquisició als residents de Sant Pol de Mar amb domicili o negoci més proper a l'emplaçament de l'aparcament, entenent-se l'afecció de la plaça d'aparcament al local o habitatge més proper; afecció urbanística que es podrà fer constar al títol d'adjudicació, i podent-se afectar a la finca registral del adjudicatari, com annex inseparable o "ob rem", i fent-se constar al Registre de la Propietat tal afecció.

## TÍTOL TERCER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### Article 70. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb l'article 24 del TRLU, es determina en aquest POUM a partir de tres instruments bàsics:

- a) La classificació del sòl en tot el terme municipal, amb tres classes de sòl bàsiques: sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
- b) La qualificació del sòl, segons l'ordenació urbanística del sòl en sistemes i zones:
  - Els sistemes, com a conjunt d'elements d'interès general per al desenvolupament urbà i el funcionament del territori en tota classe de sòl.
  - Les zones, per a la determinació de l'aprofitament privat de les parcel·les en sòl urbà i en les resultants del planejament derivat, i en el sòl no urbanitzable segons el tipus i nivell de protecció, als efectes de l'ús i gaudi de caràcter privatiu de les finques.

A cada àmbit de qualificació de sòl se li assignen paràmetres urbanístics relacionats amb la parcel·la, l'edificació i els usos, segons la naturalesa de cada zona o sistema.

- c) La inclusió del sòl en un sector de planejament derivat o en un polígon d'actuació urbanística, àmbits de desenvolupament i de gestió integrada del POUM, d'acord amb els paràmetres corresponents de cessió de sòl públic i d'intensitats d'edificació segons usos definits. Les parcel·les incloses en un mateix sector o polígon, mentre que no es desenvolupin i s'executin, tenen el mateix règim urbanístic del sòl.

### Article 71. Classificació del sòl

1. Aquest POUM classifica el sòl del terme municipal, pel que fa a l'estructura bàsica de la regulació del seu règim urbanístic, en tres classes de sòl bàsiques segons els conceptes de delimitació següents:
  - a) Sòl urbà: delimitació sobre la base del concepte de sòl urbanitzat i consolidat per a l'edificació d'acord amb l'article 26 del TRLU, inclosos els àmbits de millora i remodelació urbanes, pendents d'un procediment de planejament derivat, de gestió, o només d'urbanització, per assolir la condició de solar segons l'article 29 del TRLU. El POUM regula aquesta classe de sòl en el Títol Cinquè d'aquestes Normes urbanístiques.
  - b) Sòl urbanitzable: delimitació d'àmbits d'acord amb el desenvolupament urbanístic sostenible definit en l'article 3 del TRLU, per a garantir el futur

creixement de la població i de l'activitat econòmica segons l'article 33 del TRLU, i que s'haurà de desenvolupar mitjançant els plans parcials corresponents. El POUM regula aquesta classe de sòl en el Títol Sisè d'aquestes Normes urbanístiques.

- c) Sòl no urbanitzable: delimitació sobre la base del concepte global d'espais oberts que es protegeixen del procés d'urbanització d'acord amb els criteris de sostenibilitat definits en l'article 3 i el que determina l'article 32 del TRLU. El POUM regula aquesta classe de sòl en el Títol Setè d'aquestes Normes urbanístiques.
2. En el sòl urbà, el POUM estableix dues categories que comporten un règim urbanístic del sòl diferents:

- a) Sòl urbà consolidat. Tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 31.1 del TRLU, el conjunt del teixit urbà amb solars urbanitzats i edificats, i parcel·les amb ordenació urbanística detallada per aquest POUM, pendents només d'urbanització per assolir la condició de solar segons l'article 29 del TRLU.

Els sòls inclosos en polígons d'actuació urbanística delimitats amb l'únic objecte de millorar o completar la urbanització d'acord amb el que determina l'article 30.b del TRLU, són també sòl urbà consolidat. Així mateix, tenen aquesta consideració els sòls inclosos en plans de millora urbana, l'objecte dels quals és la regulació de la composició volumètrica i de façanes, segons l'article 70.1.b del TRLU.

- b) Sòl urbà no consolidat. Tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 31.2 del TRLU, el sòl urbà inclòs en àmbits sotmesos a una gestió urbanística integrada per actuacions de transformació o reordenació, o una gestió puntual per a cessions o adquisicions de sòl públic, i l'execució de la corresponent urbanització. Amb aquesta finalitat té la consideració de sòl urbà no consolidat:
  - El sòl inclòs dins l'àmbit d'un sector sotmès a un pla de millora urbana pendent d'ordenació urbanística detallada amb cessions de sòl públic.
  - El sòl inclòs dins l'àmbit d'un polígon d'actuació urbanística, amb ordenació urbanística detallada, que contingui cessions de sòl públic.
  - Aquelles parcel·les o conjunt de parcel·les afectades parcialment per un vial, no incloses en un àmbit de gestió de forma expressa, però que han de cedir gratuïtament el sòl afectat de vial, prèviament a la llicència urbanística d'edificació.



3. En el sòl urbanitzable, el POUM defineix sectors o àmbits de creixement, pendents de planejament derivat i ordenació urbanística detallada, diferenciant dues categories:

- a) Sòl urbanitzable delimitat. Són àmbits amb sectors delimitats que poden ser discontinus, dels quals el seu règim urbanístic del sòl, mentre no es desenvolupi el sector mitjançant els plans parcials urbanístics corresponents, és regulat per l'índex de l'edificabilitat brut, la densitat o intensitats dels usos principals i compatibles, i els estàndards de les reserves mínimes per als sistemes, d'acord amb l'article 68.4 del RLU.
- b) Sòl urbanitzable no delimitat. Són àmbits pendents de delimitació precisa del sector, i pendents de justificar, que són necessaris per un creixement sostenible en relació amb els aspectes ambientals, econòmics i socials, i en relació amb la disponibilitat de recursos hídrics i energètics. D'acord amb l'article 52.2 del TRLU el règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, mentre no es delimiti el sector, s'ajusta al règim d'utilització establert per al sòl no urbanitzable.

Per tal d'elaborar el pla parcial de delimitació, el POUM determina per aquests àmbits els paràmetres d'edificació i d'intensitat màxima dels usos urbanístics admesos, els percentatges mínims de sistemes, i els criteris per concretar la connexió amb les infraestructures existents, d'acord amb l'article 58.8 del TRLU.

4. En el sòl no urbanitzable, el règim urbanístic del sòl es diferencia per ser un sòl protegit i exclòs del procés d'urbanització, pel seus valors naturals, agraris, paisatgístics, forestals o d'un altre tipus, i com a espai obert per garantir la utilització racional del territori segons un model de desenvolupament urbanístic sostenible, així com per la concurrència d'altres criteris establerts pel planejament territorial o urbanístic, d'acord amb l'article 32 del TRLU.

El sòl no urbanitzable es qualifica d'acord amb l'article 58.9.a del TRLU, en sistemes i zones segons la naturalesa del sòl, depenent de la seva funció i usos en aquest territori obert, la seva morfologia natural, i els diversos graus de protecció ambiental, patrimonial, paisatgística o d'altre tipus.

El planejament territorial parcial estableix tres tipus bàsics d'espais oberts, que es superposen a la qualificació urbanística establint normes i condicions coincidents o addicionals a cada sistema o zona segons es trobi en un o altre tipus.

Els tipus d'espais oberts establerts pel planejament territorial, la qualificació del sòl establerta per aquest POUM, i la regulació precisa del TRLU referent al sòl no urbanitzable, en especial el Catàleg de masies i cases rurals, són els

instruments que determinen el règim urbanístic d'aquesta classe de sòl, i regulen els usos, les construccions, les instal·lacions, i qualsevol alteració o intervenció en el terreny i elements naturals d'aquests espais oberts.

5. La delimitació de cada classe i categoria de sòl, és definida en el plànol d'ordenació de la sèrie *O.1 Classificació del sòl i estructura general*. Les parcel·les afectades pel sistema viari que no estan incloses en un polígon d'actuació són àmbits de la categoria de sòl urbà no consolidat, però no són identificats específicament com a tals en els plànols de la classificació del sòl ni en els plànols d'ordenació.

La regulació urbanística específica de cada classe de sòl és detallada en els Títols Cinquè, Sisè, i Setè d'aquestes Normes urbanístiques, i en els plànols d'ordenació segons les qualificacions, els paràmetres i les proteccions sobre el sòl.

6. Pels dubtes que puguin sorgir en relació a la classificació de sòl urbà, s'haurà d'aplicar la regla de que és sòl urbà el que, estant legalment integrat en una malla urbana conformada per una xarxa de vials, dotacions i parcel·les pròpia del nucli o assentament de població del que formi part, compleixi alguna de les següents condicions:

- a) Haver estat urbanitzat en execució del corresponent instrument d'ordenació.
- b) Tenir instal·lades i operatives, conforme a l'establert en la legislació urbanística, les infraestructures i els serveis necessaris, mitjançant la seva connexió en xarxa, per satisfer la demanda dels usos i edificacions existents o previstos per l'ordenació urbanística o poder arribar a comptar amb ells sense altres obres que les de connexió amb les instal·lacions preexistents. El fet que el sòl sigui confrontant amb carreteres de circumval·lació o amb vies de comunicació interurbanes o entre urbanitzacions, no comportarà, per si mateix, la seva consideració com a sòl urbà.
- c) Estar ocupat per l'edificació, en el percentatge dels espais aptes per a ella que determini la legislació d'ordenació territorial o urbanística, segons l'ordenació proposada per l'instrument de planificació corresponent.

## Article 72. Qualificació del sòl

1. La qualificació del sòl és l'instrument bàsic que concreta el règim urbanístic del sòl en sòl urbà i en sòl no urbanitzable del POUM, i en el planejament derivat posterior dels àmbits que el POUM determina, pendents de desenvolupar i de qualificar, per tal de regular en cada cas els paràmetres urbanístics corresponents i associats a cada àmbit de qualificació urbanística.

2. Amb aquesta finalitat, s'estableixen dos tipus bàsics en la qualificació del sòl:

- a) Els sistemes urbanístics, són els sòls que es qualifiquen per una funció pública en el territori, en relació amb les infraestructures per a la mobilitat, els equipaments comunitaris, les infraestructures dels serveis tècnics, els espais lliures i els àmbits d'habitatge dotacional públic, amb independència de la classe de sòl en què es trobin.

La qualificació del sòl de sistema, si encara no és públic, legítima a l'Administració pública competent per adquirir-lo mitjançant els instruments de gestió urbanística corresponents. La qualificació de sistema urbanístic en el sòl classificat com a no urbanitzable i els sistemes que no hagin de ser necessàriament de titularitat pública, no genera el dret a expropiació per ministeri de llei conforme al que estableix l'article 114 del TRLU. El POUM regula els sistemes urbanístics amb detall en el Títol Quart d'aquestes Normes urbanístiques.

- b) Les zones són els sòls amb ús i aprofitament privats d'acord amb el següent:

- En l'ordenació detallada del sòl urbà definida per aquest POUM i en el planejament derivat es qualifica el sòl en zones diferenciant els diferents teixits urbans, i vinculant a cada qualificació els paràmetres urbanístics de parcel·lació, edificació i usos, d'acord amb els articles 68.2.a i 80.a del RLU.
- En sòl no urbanitzable es diferencien zones o àmbits segons la morfologia, naturalesa i ús del sòl, i el seu nivell de protecció, d'acord amb l'article 68.8.a del RLU.

Es poden establir subzones per a cada zona, depenent dels diversos paràmetres urbanístics, el tipus d'edificació i el tipus de regulació volumètrica que s'estableixi, d'acord amb el que es determina en el Capítol I del Títol Novè d'aquestes Normes urbanístiques, relatiu a les disposicions generals dels paràmetres urbanístics.

El Títol Cinquè d'aquestes Normes urbanístiques detalla la regulació de les zones en sòl urbà. El Títol Setè detalla la regulació de les zones o àmbits en els espais oberts del sòl no urbanitzable.

La regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà també serà aplicable pel planejament derivat que es desenvolupi, amb les corresponents subzones, siguin les definides en aquestes Normes urbanístiques o altres més específiques.

3. La codificació i nomenclatura de la qualificació urbanística del sòl d'aquest POUM s'emmarca en l'estructura bàsica de la codificació urbanística del Mapa urbanístic de Catalunya (MUC) elaborat per la Generalitat de

Catalunya, per tal d'unificar criteris en la qualificació urbanística en tot Catalunya.

4. La qualificació urbanística bàsica que aquest POUM defineix en sòl urbà, és aplicable tant en l'ordenació detallada del sòl urbà com en el planejament derivat que ha d'esdevenir sòl urbà consolidat, establint les subzones que es requereixin en cada cas per regular les diferències en els paràmetres i condicions corresponents, en el marc d'una mateixa zona bàsica o tipus de teixit urbà.
5. El règim urbanístic del sòl segons cada qualificació urbanística, pot incidir al sòl, subsòl i vol d'una parcel·la, i depèn dels paràmetres urbanístics associats i de les condicions d'ordenació detallades en els plànols, d'acord amb el que s'estableix en els articles 74 i 75 d'aquestes Normes urbanístiques.

### Article 73. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació

1. El règim urbanístic del sòl inclòs en sectors de planejament derivat o polígons d'actuació urbanística amb actuacions de transformació urbanística que delimita aquest POUM en sòl urbà, tenen la condició bàsica de ser sòl urbà no consolidat. Segons el que determina l'article 68.3 i 4 del RLU, mentre que aquests àmbits no s'executin i assoleixin la condició de sòl urbà consolidat, el règim urbanístic del sòl es determina segons els paràmetres d'ordenació dels sectors i polígons, els usos generals, els estàndards mínims de sistemes urbanístics, i altres condicions d'ordenació, en relació amb el conjunt de l'àmbit delimitat, que afecta per igual a tot el sòl o parcel·les incloses en el sector o polígon.
2. En els sectors de planejament derivat, siguin en sòl urbà o sòl urbanitzable, d'acord amb el model d'ordenació i els paràmetres definits per a cada sector, aquest POUM estableix una ordenació indicativa amb traç discontinu segons els usos principals i tipologies bàsiques, i pot definir elements estructurants amb la delimitació precisa de sistemes urbanístics vinculants pel planejament derivat.
- El planejament derivat s'ha de projectar i elaborar amb la mateixa codificació bàsica de la qualificació urbanística de sistemes i zones del sòl urbà, amb les subzones pròpies que es considerin necessàries, segons el projecte urbanístic de cada sector, ja que una vegada executat tindrà la condició de sòl urbà, d'acord amb l'article 26.b del TRLU.
3. En els àmbits de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, el POUM concreta la qualificació urbanística i les condicions d'ordenació corresponents, essent àmbits propis de gestió urbanística amb ordenació urbanística detallada amb sistemes i zones o subzones. Mentre no s'aprovi el projecte de reparcel·lació corresponent, les parcel·les incloses inicials tenen el mateix règim urbanístic del sòl. Quan s'executi el projecte d'urbanització i

les parcel·les resultants siguin solars, cada parcel·la tindrà un règim urbanístic del sòl diferent segons cada qualificació del sòl.

#### **Article 74. Els paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística**

Els paràmetres urbanístics associats als sectors o polígons, i a les diferents qualificacions són determinants pel règim urbanístic del sòl. Es defineixen i es regulen amb caràcter genèric en el Títol Novè d'aquestes Normes urbanístiques.

En caràcter específic, els paràmetres dels sectors i polígons són definits en l'articulat o en els annexos normatius corresponents. Els paràmetres vinculats a les qualificacions urbanístiques del POUM es detallen en els títols del Quart al Setè d'aquestes Normes urbanístiques, segons es tracti de sistemes, sòl urbà, sòl urbanitzable, sòl no urbanitzable respectivament. A més, alguns paràmetres, depenent del tipus de regulació volumètrica, són definits en els plànols d'ordenació, d'acord amb l'article 75 d'aquestes Normes urbanístiques.

##### 1. Els paràmetres urbanístics d'ordenació.

Els paràmetres urbanístics d'ordenació dels sectors i de la qualificació urbanística estan definits en el Capítol II del Títol Novè d'aquestes Normes urbanístiques, i s'estructuren amb els apartats següents:

- a) Referits als sectors i polígons
- b) Referits a la parcel·la
- c) Referits al carrer
- d) Referits a l'edifici.

##### 2. Els paràmetres urbanístics d'ús.

Els paràmetres urbanístics d'ús dels sectors i de les zones i sistemes es regulen en el Capítol III del Títol Novè d'aquestes Normes urbanístiques i s'estructuren segons la classificació següent:

- a) Segons la seva funció, es determinen uns usos generals, i dins d'aquests usos es precisen els diferents usos específics, tenint en compte la funció i acció humana sobre el territori.
- b) Segons el domini, es determinen usos de domini públic i usos de domini privat.
- c) Segons la permissibilitat, es determinen usos admesos i usos prohibits, i altres condicions i limitacions segons l'entorn.

A cada sector de planejament derivat i a cada polígon d'actuació se li assignen usos generals, que en algun dels casos són mixtos, especificant quins són els usos generals compatibles i simultanis que s'admeten en cada sector concret. En alguns casos s'indica la proporció mínima o màxima, o amb

paràmetres absoluts, referits al sostre edificable màxim, dels diferents usos generals admesos.

A cada sistema, zona o subzona, depenent de la seva naturalesa, se li assignen usos generals, i si escau, se'n precisen d'específics, regulant la seva permissibilitat.

#### **Article 75. Les condicions i paràmetres de l'ordenació detallada de la qualificació urbanística en els plànols d'ordenació**

1. Els paràmetres urbanístics d'ordenació definits en aquestes Normes urbanístiques, depenent del tipus d'ordenació volumètrica de la zona, poden concretar-se també en els plànols d'ordenació detallada, i es relacionen i complementen amb aquestes Normes urbanístiques. Alguns d'aquests paràmetres gràfics són determinants pel sostre edificable màxim de la parcel·la, i d'altres només són condicions d'ordenació en el marc d'una volumetria flexible.
2. En els plànols d'ordenació es distingeixen tres tipus de condicions d'ordenació:
  - a) Les condicions d'ordenació volumètrica i d'espais no edificables, segons les determinacions i paràmetres propis d'una ordenació volumètrica flexible o definida, regulada en l'article 232 i en els Capítols I i II del Títol Novè d'aquestes Normes urbanístiques, de paràmetres urbanístics d'ordenació.
  - b) Les proteccions d'àmbits, edificacions o elements catalogats pel patrimoni arquitectònic, històric o natural, es regulen d'acord amb el Títol Vuitè d'aquestes Normes urbanístiques. En el cas que una parcel·la contingui elements catalogats identificats en els plànols d'ordenació, li correspon un règim urbanístic del sòl diferent de les zones de l' illa on es situa. L'edifici, jardí o element, identificats com a part d'un catàleg de protecció, amb la simbologia o codi corresponent, suposa sistemàticament la creació d'una subzona en l'àmbit de la parcel·la, dins de la zona general on es troba, perquè se li apliquen paràmetres diferents.
  - c) Proteccions de sistemes urbanístics, definint àmbits no edificables o amb condicions específiques, en les diferents qualificacions urbanístiques per aplicació de diferent legislació sectorial o per determinació del mateix POUM.

#### **Article 76. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i de les superfícies corresponents**

1. En els processos de desenvolupament, gestió i execució del POUM, la precisió de qualsevol límit, sigui de la classificació dels sòl, dels sectors de planejament, dels polígons d'actuació o de la qualificació urbanística, s'ha d'interpretar en els plànols d'ordenació de més precisió o de menys escala.

En els límits de la classificació de sòl urbà i de sòl urbanitzable, relacionats directament amb el límit d'un sector, d'un polígon o d'un àmbit de qualificació urbanística, prevaldran els límits dels plànols d'ordenació que delimiten aquests instruments amb més detall, d'acord amb els següents apartats.

2. En relació amb els límits i superfícies dels sectors de planejament.
  - a) Les superfícies dels sectors de planejament que aquest POUM descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu.
  - b) En el cas que un sector de planejament inclogui o limiti amb domini públic maritimoterrestre o hidràulic, en el moment d'elaborar el planejament derivat, s'ha de precisar i diferenciar la superfície del sector que es delimita en els plànols i la superfície computable, d'acord amb el que determina l'article 235 d'aquestes Normes urbanístiques, per tal d'aplicar l'edificabilitat bruta i les densitats corresponents.
  - c) Els límits dels sectors de planejament dels plànols d'ordenació i de les seves corresponents superfícies, poden ajustar-se en el moment de desenvolupar el planejament derivat, sempre que es mantingui l'objectiu i la voluntat del límit que l'ordenació pretén, i els ajustos estiguin fonamentats per una informació més precisa que la es va tenir en compte en l'elaboració del POUM, d'acord amb els aspectes següents:
    - Adaptació a límits i característiques naturals del terreny.
    - Adaptació a límits de parcel·les.
    - Adaptació a altres elements existents del territori que no s'han tingut en compte.

La suma dels ajustos possibles regulats no poden variar en més o menys d'un 5% de la superfície resultant dels límits dels sectors delimitats en el POUM, traspassats mimèticament a la cartografia que s'usi per desenvolupar el planejament derivat.

3. En relació amb els límits i la superfície dels polígons d'actuació urbanística i la superfície del sostre edificable màxim corresponent.
  - a) Les superfícies dels polígons d'actuació urbanística que aquest POUM descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu.
  - b) Els límits dels polígons d'actuació dels plànols de l'ordenació detallada del sòl urbà del POUM, poden ajustar-se en el moment d'elaborar el projecte de reparcel·lació, d'acord amb el que es regula en l'anterior apartat 2.c) d'aquest mateix article. La cartografia a utilitzar per l'elaboració d'un projecte de reparcel·lació serà com a mínim a escala 1:500.
  - c) En el cas que aquesta adaptació de límits suposi també una variació de la superfície d'una zona, el sostre edificable màxim del polígon s'adaptarà, en més o menys, als paràmetres que corresponguin a la qualificació ajustada.

4. En relació amb els límits de la qualificació urbanística.
  - a) Els límits d'una qualificació d'un sistema urbanístic vinculat i delimitat com a condició d'ordenació dins d'un sector de planejament, poden ajustar-se en l'ordenació del planejament derivat, però no la seva situació general. S'han de mantenir en tot cas, els paràmetres de sistemes que es consideren bàsics, d'acord amb el que es regula en l'article 238 d'aquestes Normes urbanístiques.
  - b) Els límits de la qualificació de l'ordenació detallada de sòl urbà que es vincula a l'aplicació dels paràmetres urbanístics corresponents, es poden ajustar en el tràmit de la concessió de llicència, només quan un plànol de més precisió ho justifiqui a partir d'un límit de parcel·la o carrer existents, respectant la voluntat d'ordenació que el planejament ha volgut pretendre.  
  
En aquest cas, l'ajust no pot superar la distància de 0,5 m perpendicular a la línia del plànol en cada un dels seus punts.

5. En relació amb els límits de condicions i paràmetres de l'ordenació volumètrica definida en el planejament.
  - a) En el cas d'edificacions situades en relació amb el vial, en el tràmit de la llicència urbanística, es poden ajustar alineacions i profunditats edificables dibuixades en els plànols d'ordenació amb un marge de 0,5 m, sempre i quan es respecti la voluntat del planejament pel que fa a l'alineació de carrers o patis d'illa ja configurats i existents i, per tant, es consideri un error del planejament general.
  - b) En el cas de volumetries definides d'edificacions situades en relació a la parcel·la o a l'illa, es poden ajustar alineacions de l'edificació amb un marge de 0,5 m sempre que es compleixin les condicions següents:
    - Que sigui una alineació que no tinguin relació directa o enfrontada amb l'espai públic.
    - Que es compleixin les distàncies mínimes entre edificacions dins dels espais privats que, amb caràcter general, aquest POUM les fixa en 10 m.
    - Que es mantingui la mateixa superfície de l'ocupació en planta de l'edificació principal dibuixada en el planejament, i no suposi cap variació en el sostre edificable màxim resultant de la parcel·la.

## TÍTOL QUART. SISTEMES URBANÍSTICS

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 77. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics

D'acord amb les determinacions de l'article 34 del TRLU aquest POUM distingeix entre sistemes urbanístics generals i locals:

1. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic 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 del territori i determinen el desenvolupament urbà.
2. Integren els sistemes urbanístics locals els terrenys que el planejament urbanístic 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 de sòl urbanitzable o el conjunt de sòl urbà d'un municipi, d'acord amb el que estableixin, en aquest darrer cas, el POUM o el programa d'actuació urbanística municipal.

#### Article 78. Tipus de sistemes urbanístics i identificació

Els sistemes determinants de l'estructura urbanística del municipi són els següents:

1. El sistema urbanístic de comunicacions que comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, per transport terrestre, i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles respectives.
2. El sistema urbanístic d'espais lliures públics comprèn els parcs, els jardins, les zones verdes, els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport i el sistema hidrogràfic. La concreció dels elements que integren aquest sistema ha de tenir en compte l'existència de restes arqueològiques d'interès declarat, d'acord amb el que estableix l'article 9.3 del TRLU.
3. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris que comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.

4. El sistema urbanístic de serveis tècnics i ambientals que comprèn les infraestructures i instal·lacions necessàries per a l'abastament i el tractament d'aigües, el subministrament d'energia elèctrica, el tractament de residus, les comunicacions i altres serveis tècnics.
5. El POUM preveu com a sistema urbanístic reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn 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, d'acord amb les especificacions contingudes en el *document A2. Memòria social* d'aquest POUM.
6. El present POUM atorga per al diferents sistemes urbanístics les claus següents:

#### Sistemes de comunicacions

<b>SX</b>	<b>Viari</b>
SX1	Xarxa territorial bàsica
SX1p	Proposta de xarxa territorial bàsica
SX2	Vialitat bàsica local
SX3	Xarxa viària complementària
SXr	Vialitat de trànsit restringit o específic
SXa	Àrees d'aparcament

<b>SF</b>	<b>Ferroviari</b>
-----------	-------------------

<b>SP</b>	<b>Portuari</b>
-----------	-----------------

#### Sistemes d'espais lliures

<b>SV</b>	<b>Parc i jardins</b>
SV1	Parcs
SV2	Jardins urbans

<b>SH</b>	<b>Hidrogràfic</b>
-----------	--------------------

<b>SC</b>	<b>Costaner</b>
-----------	-----------------

### **Sistemes d'equipaments**

<b>SE</b>	<b>Equipaments</b>
SE1	Esportiu
SE2	Docent
SE3	Administratiu
SE4	Sanitari-assistencial
SE5	Cultural-social-religiós
SE6	Cementiri
SE7	Reserves sense ús assignat
SE8	Proveïment
SE9	Transport

### **Sistemes de serveis tècnics i ambientals**

<b>ST</b>	<b>Serveis tècnics i ambientals</b>
ST1	Aigua
ST2	Energia
ST3	Depuració
ST4	Residus
ST5	Comunicacions radioelèctriques
ST6	Infraestructures de reg
ST7	Reserves sense ús assignat

### **Sistema d'habitatge dotacional públic**

<b>SD</b>	<b>Habitatge dotacional públic</b>
-----------	------------------------------------

### **Article 79. Els plans directores urbanístics i els plans especials autònoms**

En el moment de la formulació d'aquest POUM no consta el requeriment o existència d'un pla director urbanístic o un pla especial autònom, de competència superior a la municipal, per la construcció o reserva de sòl per algun tipus de sistema urbanístic en el municipi.

### **Article 80. Titularitat i afectació del sòl**

1. El sòl que el POUM afecta a sistemes generals queda vinculat a aquest destí. La titularitat i afectació pública a l'ús general o al servei públic i, per aquesta titularitat i destí, l'aplicació del règim jurídic propi del domini públic s'opera una vegada adquirit el sòl per l'administració a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, inclosa l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en els casos que prescriu la llei i el POUM.

2. En tant no es procedeixi a aquesta adquisició, els terrenys mantindran la seva titularitat privada, però estaran vinculats al destí determinat pel POUM atès que, amb la seva aprovació, els terrenys queden ja afectats a tal destí.
3. La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic respecte d'aquells sistemes en què aquesta gestió sigui compatible amb la seva naturalesa i amb els objectius del POUM, fins i tot per la seva adquisició.
3. Sense perjudici del que disposi la legislació sectorial, el POUM admet la titularitat privada i el destí a sistemes en aquells casos en què és compatible aquesta titularitat i destí i resultin de situacions consolidades amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM.
4. Allò que disposa l'apartat anterior no impedirà l'exercici de la potestat administrativa de revocació de l'autorització d'explotació i de l'expropiació per a l'adquisició del sòl destinat a una finalitat legitimadora de la transferència coactiva.

### **Article 81. Desenvolupament dels sistemes urbanístics a través de plans especials**

1. D'acord amb l'article 67 del TRLU, en el desenvolupament de les previsions del POUM per la gestió, execució o protecció d'un sistema concret en un municipi es poden aprovar plans especials urbanístics de desenvolupament per a assolir les finalitats següents:
  - a) El desenvolupament del sistema urbanístic de comunicacions i les seves zones de protecció.
  - b) El desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Si el planejament urbanístic general no ho fa, poden concretar l'ús de l'equipament comunitari i la titularitat pública o privada.
  - c) El desenvolupament del sistema urbanístic d'espais lliures públics.
2. D'acord amb l'article 68 del TRLU 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.

### **Article 82. Gestió i execució dels sistemes urbanístics**

La gestió i execució dels sistemes urbanístics delimitats per aquest POUM es realitzarà en virtut d'allò que disposen els articles 34 i 36 del TRLU, en relació als diferents tipus i a la seva inclusió en sectors o polígons d'actuació.

1. 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 del que estableix l'article 156 del TRLU. Si cal avançar l'obtenció de la titularitat pública i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no és suficient, també es pot efectuar una actuació aïllada expropiatòria, i en aquest cas l'Administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.
2. Els 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.
3. L'execució d'aquest POUM se subjecta a les majors reserves de sòl que, per a sistemes, imposi la legislació urbanística vigent en cada moment.
4. Les superfícies destinades a reserves per a sistemes urbanístics que figuren en el *document C2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament* d'aquest POUM tindran la consideració de valors mínims per als destinats a equipaments i espais lliures públics, mentre que tindran la consideració d'indicatius per a les reserves de vialitat de caràcter local. En qualsevol cas, es compliran les determinacions de l'article 64 del TRLU pel que fa al manteniment global de les superfícies destinades a cadascun dels sistemes urbanístics locals.
5. La modificació dels sistemes establerts, sigui de qualsevol dels elements o de la seva totalitat, comportarà la modificació del POUM en ordre a mantenir la necessària proporció entre aquests i la població prevista en raó a la superfície afectada per les diferents qualificacions urbanístiques del sòl. No obstant, els petits ajusts per límits de propietat, amidaments a escala detallada o per a facilitar la gestió seran permesos dins la tramitació del planejament derivat o mitjançant la delimitació exacta de polígons, o del sistema o en la reparcel·lació o expropiació, sempre que no superi un 8% de la superfície del sector o de la superfície del sistema.

#### **Article 83. Compatibilitat de diferents sistemes i aprofitaments en el sòl, vol i subsòl**

La compatibilitat entre els diferents sistemes urbanístics públics i les qualificacions d'aprofitaments privats es regulen d'acord amb l'article 35 del TRLU:

1. Els terrenys que el planejament urbanístic reserva a sistemes urbanístics, que l'administració actuant ha obtingut o ha d'obtenir mitjançant la cessió obligatòria o l'expropiació urbanístiques, s'han de destinar íntegrament a l'ús públic previst, sens perjudici del règim de compatibilitat d'usos regulat per aquest article.

2. 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. Aquesta compatibilitat d'usos diferents només pot comportar una qualificació urbanística d'aprofitament privat en subsòl si el planejament urbanístic ordena nous sistemes urbanístics, no previstos en el planejament urbanístic anterior, que no són exigibles en compliment dels estàndards mínims establerts per la legislació urbanística o pel planejament urbanístic general. En el cas del sistema viari, la qualificació urbanística d'aprofitament privat del subsòl només es pot admetre si l'esmentat sistema no és part de la xarxa que estructura el teixit urbà o la trama urbana.
3. El planejament urbanístic pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, de les edificacions de nova construcció o del vol o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, com també per a facilitar l'accés dels vianants als sistemes viari i d'espais lliures. L'obtenció d'aquests sistemes es pot dur a terme per expropiació si l'immoble afectat no és part d'un polígon d'actuació urbanística que prevegi la cessió gratuïta del sistema.
4. Si, d'acord amb els apartats 2 i 3 d'aquest article, el planejament urbanístic preveu la compatibilitat d'una qualificació urbanística d'aprofitament privat i la destinació a sistemes de titularitat pública del sòl, del vol o del subsòl d'un terreny, es pot constituir el règim de propietat horitzontal més adequat d'entre els establerts per la legislació civil catalana, amb les limitacions i servituds que siguin procedents per a la protecció del domini públic.
5. El règim de compatibilitat que regula aquest article no impedeix l'ús privatiu dels béns de domini públic que, d'acord amb la legislació sobre patrimoni de les administracions públiques, no comporta la transformació o la modificació d'aquest domini.

#### **Article 84. Protecció dels sistemes i règim jurídic relacionat amb les llicències**

1. Els sòls necessaris per a la protecció dels sistemes no tenen necessàriament la qualificació de sistema, ja que poden tractar-se d'àmbits qualificats de zones de titularitat privada. La seva protecció consistirà en les limitacions a què estan sotmesos com a conseqüència dels requeriments establerts a la legislació sectorial corresponent, tant pel que fa a les possibles usos i/o possibilitats d'edificació, com pel que fa a la tramitació d'autoritzacions.
2. Aquelles porcions de parcel·les en sòl urbà afectades a protecció de sistemes en raó de la legislació sectorial d'aplicació, computaran als efectes de considerar els paràmetres urbanístics de regulació de la clau urbanística corresponent.

## CAPÍTOL II. SISTEMES DE COMUNICACIONS

### Article 85. Definició i tipus

El sistema general de comunicacions inclou el sistema viari, el sistema ferroviari i el sistema portuari, que comprenen les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i les mercaderies, segons l'article 34.4 del TRLU.

### SECCIÓ 1. SISTEMA VIARI. Clau SX

#### Article 86. Definició, tipus i identificació

##### 1. Definició

- a) El sistema viari –que forma part del sistema de comunicacions- comprèn els espais i instal·lacions reservades per a la xarxa viària i els aparcaments, per tal de mantenir nivells convenients de mobilitat i accessibilitat entre els diferents sectors del territori ordenat, tant per les persones com per les mercaderies. Es fa distinció entre xarxa viària bàsica i xarxa secundària i local, i aquella secundària preferentment de vianants.
- b) Aquest POUM conté la totalitat de la xarxa viària bàsica i el seu règim serà el que li pertoqui d'acord amb la legislació vigent, segons es tracti de vies estatals, provincials, comarcals o municipals.
- c) La xarxa viària secundària i local, així com la xarxa preferentment de vianants, té com a missió principal facilitar l'accés a les edificacions, enllaçar-les amb les vies bàsiques i dotar la ciutat d'accessos i comunicacions sense vehicles en determinades àrees. És constituïda per les vies no compreses en la xarxa bàsica, amb alineacions i rasants definides pel planejament anterior que es manté i/o es reajusta i les assenyalades en el present POUM o, com a conseqüència del seu desenvolupament, en plans derivats o sectorials.

##### 2. Tipus de vies

Per a la regulació específica és delimiten els subtipus següents:

SX <sub>1</sub>	Xarxa territorial bàsica
SX <sub>1p</sub>	Xarxa territorial projectada
SX <sub>2</sub>	Xarxa local bàsica
SX <sub>3</sub>	Xarxa complementària
SX <sub>r</sub>	Vialitat de trànsit restringit
SX <sub>r</sub>	Camins rurals
SX <sub>a</sub>	Àrees d'aparcament

##### 3. Identificació de les vies

El conjunt del sistema viari es representa en el plànol de la sèrie O.1 *Classificació del sòl i estructura general*. Dins d'aquest sistema es preveuen diferents subsistemes atenent al destí i ús concret prioritari dins dels propis del sistema viari:

- a) *Subsistema de xarxa territorial bàsica (clau SX<sub>1</sub>)*. Aquest subsistema 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 de Barcelona a Palafròlles
  - La carretera N-II de Madrid a La Jonquera
  - La carretera BV-5128 de Sant Pol de Mar a Sant Iscle de Vallalta
  - La carretera B-603 de la rotonda de les quatre carreteres a la N-II
- b) *Subsistema de xarxa territorial projectada (clau SX<sub>1p</sub>)*. Correspon a la proposta de xarxa territorial, inclosa en el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB):
  - La reserva pel desdoblament de la N-II
- c) *Subsistema de xarxa bàsica local (clau SX<sub>2</sub>)*. 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 i el carrer Villar del Grau
  - El Passeig de la Riera
  - El carrer Manuel Carrasco i Formiguera
  - L'Avinguda dels Garrofers i el carrer de la Cènia
  - La Plaça d'Anselm Clavé i el carrer Herois de la Fragata Numància
- d) *Subsistema de xarxa complementària (clau SX<sub>3</sub>)*. Correspon a les vies urbanes d'ús intern així com els camins agrícoles i els senders que el POUM reconeix, segons els plànols de les sèries O.1, O.2 i O.3.
- e) *Subsistema de vialitat de trànsit restringit (clau SX<sub>r</sub>)*. Correspon a aquelles vies i carrers on és preferent la circulació de vianants i/o bicicletes. La circulació rodada de vehicles de motor es limitarà al seu encreuament en l'itinerari més curt possible, per a l'accés dels veïns.
- f) *Subsistema de camins rurals (clau SX<sub>c</sub>)*. Correspon als camins que conformen els principals itineraris en sòl no urbanitzable.
- g) *Subsistema d'aparcaments (clau SX<sub>a</sub>)*. Aquest subsistema correspon a sòls complementaris de les vies de comunicació on és prioritari l'aparcament de vehicles.



### Article 87. Titularitat

El sòl qualificat de sistema viari i d'aparcament, tant general com local, serà de titularitat pública

### Article 88. Règim general de les vies

1. *Normativa d'aplicació.* En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes urbanístiques i la legislació sectorial vigent, segons correspongui per la seva titularitat: Llei 25/1988 de 29 de juliol de Carreteres de l'Estat i el seu Reglament; Decret Legislatiu 3/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Carreteres; Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres; Decret 311/1985, de 25 d'octubre pel qual s'aprova el Pla de carreteres de Catalunya; Decret 130/98, de 12 de maig, de prevenció d'incendis forestals en les àrees d'influència de carreteres; i la resta de legislació especial sobre la matèria.
2. *Vies en sòl no urbanitzable.* Quan el que es projecti sigui una nova via de la xarxa bàsica territorial situada en sòl no urbanitzable, serà preceptiva la redacció i l'aprovació d'un Pla especial urbanístic d'ordenació viària.
3. *Condicions de regulació.* Les condicions que regulen l'entorn de les vies seran les que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

### Article 89. Condicions d'ús

#### 1. Ús predominant: Viari

L'ús d'aparcament o estacionament es considerarà principal únicament en les àrees específicament assenyalades en aquest POUM amb la clau SXa.

#### 2. Usos compatibles: Aparcament o estacionament.

L'ús d'aparcament o estacionament no és permès en les vies incloses en la xarxa territorial, claus SX1 i SX1p

### Article 90. Delimitació i protecció del sistema viari

1. El conjunt d'autopistes, vies segregades i carreteres que formen la xarxa territorial estan sotmeses a les restriccions en els usos establertes en els articles 35 i 37 del Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de carreteres, i els articles 77, 78, 79 i 80 del Reglament general de carreteres aprovat segons Decret 293/2003, de 18 de novembre.

2. El plànol d'estructura general i orgànica del territori inclou les línies d'edificació que condicionen l'ordenació física de les zones adjacents a les vies. Les zones de domini públic, servitud i afectació es regulen d'acord amb la legislació sectorial vigent.

3. Aquest POUM inclou les rotondes, illetes, calçades, voreres i altres elements de la ordenació viària en els plànols de qualificacions urbanístiques, sens perjudici del seu desenvolupament i ajustament en els corresponents projectes d'urbanització.

4. D'acord amb la categoria de les vies es determinen els àmbits de protecció següents:

a) *Zones de servitud* Es delimiten com a zones de servitud les àrees mesurades a partir del límit de l'aresta exterior de l'explicació en funció de la categoria de la via:

- Vies segregades: 25 m
- Resta de carreteres: 8 m
- Camins rurals de la xarxa rural principal: 6 m (des de l'eix)
- Resta de camins de la xarxa secundària: 3 m (des de l'eix)

A les zones de servitud no s'admeten moviments de terres, construccions, ni tancaments i no es podran autoritzar usos excepte aquells que siguin compatibles amb la seguretat vial, prèvia autorització de l'organisme titular de la via i d'acord amb la legislació sectorial aplicable.

b) *Línia d'edificació.* En el plànol d'estructura general i orgànica s'indica la línia d'edificació, que delimita la franja de sòl no edificable, i que inclou les limitacions establertes per la legislació sectorial vigent. Aquesta línia se situa a les següents distàncies:

- Vies segregades: 50 m (des de l'aresta exterior de la calçada)
- Carreteres: 25 m (des de l'aresta exterior de la calçada)
- Altres carreteres que no són de la xarxa bàsica: 18 m (des de l'aresta exterior de la calçada)
- Camins rurals: 10 m (des de l'aresta exterior de la calçada).

### Article 91. Determinacions per als diferents tipus de vies

1. Les característiques de la secció de cada via es decidiran per l'administració actuant, en funció de la demanda de trànsit rodar i de vianants, les funcions viàries territorial o urbana, les característiques topogràfiques i paisatgístiques del lloc, la relació amb els espais que travessa i altres dades rellevants. En tot cas, en els carrers de nova obertura i en aquells que es reformin, les voravies tindran una amplada útil mínima de 2 m.

2. Les línies contínues que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació indiquen l'ordre de magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.
3. D'acord amb aquestes indicacions generals, el planejament derivat o el projecte d'urbanització, assenyalarà les alineacions i rasants i precisarà l'ordenació de la via.
4. En sòl urbà, d'acord amb les indicacions generals, els Plans de millora urbana o especials podran precisar les alineacions de la xarxa bàsica i de la xarxa de carrers i per a vianants fixades en els plànols d'ordenació, sempre que no disminueixin la superfície total assignada a sistema viari.
5. En els sectors de sòl urbanitzable de nou desenvolupament, les voreres tindran una amplada mínima lliure d'obstacles de 2 m, que és l'amplada de la vorera descomptant l'espai ocupat pel mobiliari urbà (arbrat, bancs, enllumenat públic, etc.).
6. En les reformes de vies situades en sòls urbans, sempre que sigui possible, s'atendrà a les condicions assenyalades a l'apartat anterior.

#### **Article 92. Regulació de les edificacions vinculades al sistema viari**

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

#### **Article 93. Limitacions per a la publicitat**

1. La col·locació de rètols o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes en la legislació vigent i a prèvia llicència municipal, d'acord amb l'ordenança municipal corresponent.
2. En qualsevol cas, dins les xarxes de camins rurals i de camins paisatgístics, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la mateixa via pública, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Carreteres i els articles concordants del seu Reglament). Tampoc s'hi admetran aquells elements susceptibles de provocar contaminació lumínica segons allò establert per la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, així com pel reglament que la desenvolupa (Decret 82/2005, de 3 de maig).

## **SECCIÓ 2. SISTEMA FERROVIARI. Clau SF**

### **Article 94. Definició, tipus i identificació**

#### 1. Definició

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.

#### 2. Clau urbanística

Per a la regulació específica és delimita la clau següent:

SF	Sistema ferroviari
----	--------------------

### **Article 95. Titularitat**

El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública

### **Article 96. Regulació**

1. Per a la projecció, construcció, conservació, finançament, ús o explotació dels ferrocarrils, s'estarà a allò que disposa la Llei de 30 de juliol de 1987 d'ordenació dels transports terrestres, a més de les disposicions vigents o que es pugin promulgar posteriorment.
2. No obstant, totes les obres d'aquest caràcter que es realitzin necessitaran de la preceptiva llicència municipal.

### **Article 97. Delimitació i protecció del sistema ferroviari**

1. A més de les limitacions establertes per la legislació vigent en matèria ferroviària respecte a edificacions, construccions, instal·lacions i usos, el present Pla estableix, per raons estrictament urbanístiques, que no es podrà edificar en tota la franja definida per la vora del terraplè i una línia, paral·lela a 8 m del mateix, excepte per a edificis i instal·lacions al servei directe de la xarxa ferroviària que requereixin, per exigències del servei ferroviari, una ubicació més propera a la via.
2. La transformació del sòl urbanitzable en sòl urbà, contigu a l'esmentat sistema ferroviari, exigirà el tancat previ de les línies fèrries.

### **SECCIÓ 3. SISTEMA PORTUARI. Clau SP**

#### **Article 98. Definició, tipus i identificació**

##### **1. Definició**

El sistema portuari 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. Clau urbanística**

Per a la regulació específica és delimita la clau següent:

SP	Sistema portuari
----	------------------

#### **Article 99. Titularitat**

El sòl qualificat de sistema portuari serà de titularitat pública.

#### **Article 100. Regulació**

1. El règim dels terrenys que constitueixen aquests sistemes s'ajustarà al que es disposa en la legislació especial. De conformitat amb l'article 37 de la Llei de ports de Catalunya, si s'escau, aquest sistema es desenvoluparà mitjançant un pla especial, 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
2. A més es respectarà, el que per raons urbanístiques i en exercici de la competència atribuïda pel text refós de la Llei d'urbanisme, s'estableix a les presents Normes urbanístiques.

#### **Article 101. Delimitació i protecció del sistema portuari**

En aquestes zones, àdhuc en els enclavaments privats que preveu l'article 4 de la Llei 28/1969, a més de les limitacions establertes en aquesta Llei no podran realitzar-se obres o instal·lacions per a ús de la habitatge, residencial, oficines, sanitari, industrial o cultural. S'admeten els usos recreatius, esportius i els comercials directament relacionats amb el servei o la utilització del mar o les platges per a banys i esports propis.

### **CAPÍTOL III. SISTEMES D'ESPAIS LLIURES**

#### **Article 102. Definició**

El sistema general d'espais lliures inclou el sistema de parcs i jardins de titularitat pública als quals es refereix l'article 34.6 del TRLU. També s'inclou complementàriament en aquest sistema el conjunt d'espais lliures que formen part del cicle de l'aigua: rius, rieres, torrents, etc. que integren el sistema hidrogràfic i que estructurin el territori i el sistema costaner que correspon als sòls compresos dins del domini públic marítim terrestre.

### **SECCIÓ 1. SISTEMA DE PARCS I JARDINS. Clau SV**

#### **Article 103. Definició, identificació i tipus**

##### **1. Definició**

Aquesta clau comprèn els parcs, els jardins, les zones verdes i els espais de lleure, oci i esport actuals o de nova creació que conformen el sistema d'espais lliures públics definit en l'article 34.6 del text refós del TRLU. Inclou els espais lliures que el planejament derivat determinarà en sòl urbanitzable.

##### **2. Claus urbanístiques**

Tindran la consideració de parcs urbans els espais destinats a zona verda amb una superfície i entitat suficient per aquestes funcions. Tindran la consideració de jardins urbans els espais verds de menor superfície i 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. Per a la regulació específica és delimiten els subtipus següents:

SV <sub>1</sub>	Parcs
SV <sub>2</sub>	Jardins urbans

#### **Article 104. Titularitat**

Aquest sistema implica la seva titularitat pública que ha d'obtenir-se pels mitjans previstos a l'ordenament general i específicament per l'urbanístic.

#### **Article 105. Condicions d'ordenació i ús segons tipus**

##### **1. Usos permesos**

Els usos d'aquest sistema seran aquells compatibles amb la seva ordenació amb arbrat, jardineria i elements accessoris propis de les funcions previstes.

## 2. Edificacions permeses

- a) En els terrenys qualificats com parcs no s'hi permeten altres usos i edificacions que els directament adscrits a la protecció i manteniment de les masses forestals i vegetació, per a ésser fruïdes per la comunitat.
- b) Circumstancialment, s'hi permet la construcció de pèrgoles, porxades, glorietses, 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.
- c) Les edificacions i instal·lacions, en aquest sistema, 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 7 m.
- d) Per tal de potenciar l'ús col·lectiu del sistema d'espais lliures, es podran pavimentar amb paviments durs, fins un màxim del 5% del total del sistema, per usos d'espais i lleure.
- e) 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. Aquest àmbits es tractaran amb plantació d'arbrat i tractament de pavimentació adequats al tractament general de l'espai lliure on se situïn.

## 3. Usos esportius

- a) En els parcs urbans, per superfícies superiors als 5.000 m<sup>2</sup>, a més de les edificacions indicades en l'apartat 2 d'aquest article, es permet la ubicació d'instal·lacions esportives a l'aire lliure amb les edificacions auxiliars complementàries pròpies.
- b) L'ocupació i intensitat d'usos respectarà els paràmetres següents:

Pistes i camps esportius descoberts. Ocupació màxima:	15%
Edificació auxiliar. Ocupació màxima	1%
Edificació auxiliar. Índex d'edificabilitat màxima	0,01 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Edificació auxiliar. Alçada màxima	4 m. (PB)

## **Article 106. Condicions dels projectes d'urbanització dels parcs i jardins urbans**

1. El desenvolupament d'aquests sistemes es podrà fer mitjançant plans especials, o amb el planejament derivat que desenvolupi el sector on se situïn, els quals s'hauran de definir els objectius i la vocació de l'espai, establir les línies d'actuació així com marcar calendari i valoració pressupostària.
2. L'ordenació agruparà un 70% com a mínim de la superfície destinada a parc o jardí de manera que la en la mateixa es pugui inscriure una circumferència amb un radi mínim de 15 m.

## **SECCIÓ 2. SISTEMA HIDROGRÀFIC. Clau SH**

### **Article 107. Definició, identificació i àmbits**

#### 1. Definició

Aquesta clau comprèn el conjunt d'espais lliures que formen part del cicle de l'aigua: riu, rieres i torrents, làmines d'aigua, escorrenties..., que estructurin el territori.

#### 2. Identificació

L'àmbit del sistema hidrogràfic (identificat amb la clau SH) inclourà el domini públic de l'espai fluvial i s'estendrà com a mínim fins la línia de la cota d'inundació de l'avinguda en el període d'inundació de 10 anys, atenent a les determinacions contingudes a la Llei d'aigües. En cas que aquesta no estigui definida amb precisió, es delimita seguint criteris físics (àmbit), topogràfics (talussos i murs) o ambientals (vegetació de ribera) i amb una amplada mínima de 8 m.

#### 3. Àmbits

- a) A banda i banda del domini públic hidràulic (DPH) es delimita una zona de protecció de la franja de servitud de 5 m des del marge, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Decret Legislatiu 3/2003 de 4 de novembre del Text refós de la legislació catalana en matèria d'aigües, i d'acord amb el Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, que aprova el text refós de la Llei d'Aigües i el *Reglamento del Dominio Público Hidráulico*).
- b) Les franges de 100 m de policia definides per la legislació vigent, quedaran sotmeses a les disposicions legals de l'esmentada llei en sòl no urbanitzable.
- c) En sòl urbanitzable s'establiran les condicions necessàries per tal que les edificacions se situïn en cotes tals que no es produeixi la condició d'inundació moderada amb l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
- d) En sòl urbà s'adoptaran les mesures de protecció per un nivell de risc corresponent a un període de retorn T500, d'acord amb el *Document B1. Estudi d'inundabilitat* d'aquest POUM.

### **Article 108. Titularitat**

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

### **Article 109. Regulació**

L'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH), aprovat per RD 849/1988, d'11 d'abril i la legislació vigent en matèria de control ambiental de les

activitats, té la competència per a l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per a l'ús de l'aigua, l'autorització i/o informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi.

#### **Article 110. Condicions d'ordenació i protecció**

1. Per a la realització d'obres en zona de policia de lleres, caldrà disposar de la corresponent autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), a menys que el planejament urbanístic o els plans d'obres de l'administració, haguessin estat informats per l'organisme hidràulic competent i haguessin recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte. En tot cas, s'estarà a allò previst al RDPH.
2. Totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que obtinguin autorització expressa.
3. Amb referència a 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.
4. 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.
5. Es prohibeix específicament interrompre els torrents o variar la seva direcció eliminant la vegetació i fent moviments de terres per ampliar els conreus del voltant.
6. Es prohibeix l'eliminació de la vegetació de la xarxa hidrogràfica i el pas de camins que discorrin per la seva llera i que alterin la seva capacitat de desguàs, a excepció de quan ho determini l'autoritat ambiental. Com a criteri general, cal evitar la impermeabilització de les lleres.
7. Les infraestructures de serveis i canonades, així com els llacunatges i les estacions de bombament d'aigües residuals o depurades, han de situar-se fora de la zona fluvial, entesa com una franja delimitada a partir de la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 10 anys d'acord amb els actuals criteris de l'ACA.

Les infraestructures de serveis i canonades, si s'ubiquen dins el sistema hídric, entès com la franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 100 anys d'acord amb els criteris de l'ACA, han d'estar degudament soterrades i protegides, i de manera que es preservi

el règim de corrents i es garanteixi la no afectabilitat a la qualitat de les aigües.

8. Les línies aèries elèctriques, de telefonia i similars s'han de disposar de manera que els seus suports no ocupin zones inundables amb flux i velocitat apreciable. Així mateix, els seus traçats longitudinals en l'espai fluvial s'han de situar fora de la zona ocupada del bosc de ribera.
9. Les infraestructures soterrades de conducció d'aigües, matèries primeres o similars s'han de situar, sempre que sigui possible, fora de les terrasses baixes i de les zones morfodinàmicament actives i de risc d'erosió.
10. En tot cas i durant la fase d'instal·lació d'aquestes infraestructures cal tenir cura de preservar tant com sigui possible l'estructura i funcionalitat del bosc de ribera i si és indispensable l'afecció al mateix cal posteriorment dur a terme una recuperació i restauració ambiental que garanteixi el bon estat del sistema un cop finalitzades les actuacions.
11. En cas de trams fluvials degradats, les actuacions urbanístiques en sòls propers a l'àmbit fluvial han de procurar integrar en la seva actuació la restauració de la zona.

### **SECCIÓ 3. SISTEMA COSTANER. Clau SC**

#### **Article 111. Definició, identificació i àmbits**

##### 1. Definició

Aquesta clau comprèn els espais lliures costaners de les platges incloses dins la delimitació maritimoterrestre.

##### 2. Clau urbanística

Per a la regulació específica és delimita la clau següent:

<b>SC</b> <b>Sistema costaner</b>
-----------------------------------

#### **Article 112. Titularitat**

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

#### **Article 113. Regulació**

La regulació d'aquest sistema atindrà a les determinacions de la Ley 22/1988 de 28 de juliol, de Costas i a les modificacions introduïdes a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protecció i uso sostenible del litoral i el RD 1471/1989, d'1 de desembre, pel qual s'aprovava el Reglament de desenvolupament de la Ley 22/1988.

#### **Article 114. Condicions d'ordenació i protecció**

##### 1. Usos

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.

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 i s'haurà d'acreditar l'obtenció de títol habilitant corresponent per a les actuacions que es projectin en zona de domini públic

##### 2. Servituds

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.

### **CAPÍTOL IV. SISTEMES D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS**

### **SECCIÓ 1. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. Clau SE**

#### **Article 115. Definició, tipus i identificació**

##### 1. Definició

Aquest sistema comprèn els centres públics de caràcter esportiu, docent, sanitari, assistencial, cultural, religiós..., així com els altres equipaments privats que siguin d'interès públic i social.

##### 2. Tipus de sistemes i identificació

Per a la regulació específica de sistema d'equipaments és delimiten els subtipus següents:

SE <sub>1</sub>	Esportiu
SE <sub>2</sub>	Docent
SE <sub>3</sub>	Administratiu
SE <sub>4</sub>	Sanitari-assistencial
SE <sub>5</sub>	Cultural-social-religiós
SE <sub>6</sub>	Cementiri
SE <sub>7</sub>	Reserva d'equipaments sense ús assignat
SE <sub>8</sub>	Proveïment
SE <sub>9</sub>	Transport

#### **Article 116. Titularitat i gestió**

##### 1. Titularitat dels sistemes

- a) El sòl dels equipaments i dotacions serà de titularitat i domini públic, si bé s'admet que la gestió sigui confiada al sector privat.
- b) S'admetrà la titularitat privada dels equipaments, sempre que es compleixi alguna de les condicions següents:
  - Que les persones físiques o jurídiques no tinguin ànim de lucre o que els béns necessaris quedin afectats, com a patrimonis separats, a l'ús objectiu del contingut, en la gestió del qual no tinguin ànim de lucre les esmentades entitats.
  - Que la destinació de l'equipament sigui per a activitats culturals, religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents, al qual li sigui reconeguda la seva utilitat pública o interès social.

- Que sobre els terrenys en qüestió legalment no es prevegi, amb la mateixa finalitat, l'actuació pública.
- Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en el seu àmbit territorial i es garanteixi, dins de les finalitats específiques de cada equipament, la igualtat per accedir-hi a tots els ciutadans.
- En els supòsits que s'admeti la titularitat privada de l'equipament, el sòl no podrà provenir ni de l'expropiació forçosa ni de cessions a favor de l'Administració actuant.

## 2. Gestió del sistemes

En el *Document C2. Fitxes urbanístiques de polígons d'actuació i sectors de planejament* del POUM s'assenyalen els sistemes d'obtenció dels terrenys qualificats per a equipaments en els diferents règims de sòl.

### Article 117. Regulació dels usos i l'edificació

#### 1. *Condicions d'ús.* Segons els usos a què van destinats el POUM distingeix:

##### Equipament esportiu (Clau E1)

Instal·lacions esportives destinades a la pràctica de futbol, basquetbol, hoquei, handbol, atletisme, etc. i altres especials com poliesportius, piscines, etc. i llurs corresponents annexes de serveis.

##### Equipament docent (Clau E2)

Centres docents per a l'educació preescolar, primària, secundària, ensenyament professional i especial, amb instal·lacions annexes esportives i culturals.

##### Equipament administratiu / proveïments (Clau E3)

Públic administratiu: Centres o edificis per a serveis de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc; i de Proveïments: Centres per a mercat al detall i escorxadors i altres centres d'abastament sempre de titularitat pública.

##### Equipament sanitari-assistencial (Clau E4)

Sanitari-assistencial: Centres sanitaris i assistencials dedicats a guarderies, dispensari, ambulatori, llar de vells, centre de salut, clíniques, etc.

##### Equipament cultural-social-religiós (Clau E5)

Sociocultural: Biblioteques, centres socials i culturals, museus, auditoris, casals de cultura, sales de reunió, sales d'exposicions, etc. així com annexes als serveis i esportius vinculat a l'ús sociocultural, religió i esglésies, capelles, etc.

##### Cementiris (Clau E6)

Cementiris i serveis vinculats

##### Reserva per equipaments sense ús assignat (Clau E7)

Reserves per a nous equipaments.

##### Equipaments de proveïments (Clau E8)

Proveïments: Centres per a mercat al detall i escorxadors i altres centres d'abastament sempre de titularitat pública.

##### Equipaments de transport (Clau E9)

Estacions d'autobusos i aparcaments vinculats.

#### 2. *Reserves per equipament sense ús assignat (clau E7).* Aquest sòls poden afectar-se per part de l'Ajuntament, a qualsevol dels usos comunitaris que siguin propis, dels que s'assenyalen en l'article anterior, (inclusiu dels docents i esportius), a través de la tramitació d'un pla especial urbanístic de desenvolupament, d'acord amb les determinacions de l'article 67.1.d) del TRLU.

Així mateix, cas de no destinar-se de manera específica al compliment dels estàndards per a equipaments públics locals que s'assenyalen als articles 58, 65 i 70 del TRLU, podran destinar-se al sistema de serveis tècnics i ambientals, sota alguna de les claus urbanístiques que és descriuen en l'article 119 d'aquestes Normes urbanístiques.

#### 3. *Condicions d'edificació*

L'edificació en zones definides específicament pel POUM com a sistema d'equipaments públics, en absència de tramitació de planejament derivat o de delimitació d'àmbit d'actuació específic, es regirà pel tipus d'ordenació de la zona on s'ubiqui l'equipament o, en el seu cas, de la zona contigua, i es respectaran les condicions d'edificació vigents a la mateixa zona.

### Article 118. Regulació i condicions pel planejament derivat

1. D'acord amb les necessitats funcionals dels diferents equipaments es podran establir les condicions urbanístiques d'edificació en un Pla especial que haurà de respectar les condicions ambientals, especialment el paisatge i la integració de l'ordenació en el sector on s'emplaci l'equipament.
2. En sòls urbans i/o urbanitzables, en sectors susceptibles d'aprofitament privat, es regiran per allò previst amb caràcter general per a les zones on s'ubiquin i pel que determini el planejament derivat que s'aprovi en desenvolupament del present POUM.

3. En sòl urbanitzable, en els sectors destinats en la seva totalitat a equipaments, regiran les següents regles:
- Tipus d'ordenació: edificació volumètrica específica.
  - Alçada màxima: 12 m., que es podrà ultrapassar quan es justifiqui per les característiques i finalitat de l'equipament, fins a un màxim de 18 m.
  - Ocupació màxima per parcel·la: 60%
  - Índex d'edificabilitat brut:  $0,80 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ s}$
  - Forma i distribució de l'edificació: La forma i distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais de l'interior dels solars per a jardins i patis.
4. S'exclouen de les anteriors condicions els equipaments existents en sòl urbà a l'entrada en vigor d'aquest Pla i els usos dels quals s'especifiquen en el mateix, que es continuaran regint, quant a condicions d'edificació, per les que posseeixin en aquell moment.

## **SECCIÓ 2. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS. Clau ST**

### **Article 119. Definició, tipus i identificació**

#### 1. Definició

Aquest sistema comprèn les infraestructures i instal·lacions destinades a serveis tècnics i ambientals del municipi.

#### 2. Tipus de sistemes i identificació

Per a la regulació específica és delimiten els subtipus següents:

ST <sub>1</sub>	Aigua
ST <sub>2</sub>	Energia
ST <sub>3</sub>	Depuració
ST <sub>4</sub>	Residus
ST <sub>5</sub>	Comunicacions
ST <sub>6</sub>	Infraestructures de reg
ST <sub>7</sub>	Reserves sense ús assignat

### **Article 120. Titularitat i gestió**

Els àmbits qualificats dins d'aquest sistema seran, preferentment, de titularitat pública, admetent-se la titularitat privada en funció del règim de prestació del servei al qual estigui adscrit.

La gestió del sistema s'adequarà a les condicions de prestació del servei que correspongui.

### **Article 121. Regulació dels usos i l'edificació**

#### 1. Regulació general

- a) El desenvolupament dels serveis d'infraestructures a què es refereix aquest sistema inclou els serveis que és descriuen a l'article 119.1 d'aquestes Normes urbanístiques, adscrits tots ells a serveis públics. El destí concret i la intensitat d'edificació que han d'estar en relació directa als serveis esmentats es fixaran en plans especials, projectes d'urbanització i/o projectes d'obres, segons procedeixi.
- b) Tan sols es permeten els usos propis o directament vinculats amb la instal·lació o servei del que es tracti. En el que fa referència a l'ús d'habitatge es permetrà excepcionalment i única la destinada a l'habitatge del guarda de la instal·lació.
- c) Instal·lacions derivades del subministrat d'energia elèctrica, es comprenen les estacions receptores i els transformadors i llurs instal·lacions.



- d) Instal·lacions del servei d'abastament d'aigua es comprenen els dipòsits i estacions de bombeig i les instal·lacions auxiliars.
  - e) Com instal·lacions del servei de sanejament es comprenen les estacions depuradores i les seves instal·lacions.
  - f) Instal·lacions del servei de tractament d'escombraries, es comprenen les plantes d'incineració, àrees d'abocament controlat, punts de transferència de residus no especials així com qualsevol altre tipus d'instal·lacions per a l'eliminació de residus sòlids, barreres de protecció i serveis adients.
  - g) Instal·lacions de telecomunicacions, instal·lacions fixes de GPS i antenes
  - h) Els espais lliures d'edificació que, constitueixen l'entorn d'aquests serveis tindran el tractament d'espais lliures verds.
2. *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 l'article 251 d'aquestes Normes urbanístiques.
  - 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 cinègic 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.

#### **Article 122. Regulació i condicions pel planejament derivat**

1. D'acord amb les necessitats funcionals dels diferents serveis tècnics es podran establir les condicions urbanístiques d'edificació en un Pla especial que haurà de respectar les condicions ambientals, especialment el paisatge i la integració de l'ordenació en el sector on s'emplaci l'equipament.
2. En el cas de no tramitar-se Pla especial, les condicions en sòl urbà seran idèntiques a les de les zones contigües a l'espai qualificat com servei tècnic.
3. En el sòl urbanitzable si no es tramita Pla especial o no es fixen en el Pla parcial, les condicions seran les mateixes que les de la zona on s'ubiquen.

## CAPÍTOL V. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC. Clau SD

### Article 123. Definició i identificació

#### 1. Definició

Aquest sistema es destina a possibles reserves de sòls per habitatges públics temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació, justificades en les polítiques socials tal com s'estableix a l'article 1 del TRLU.

#### 2. Clau urbanística

Per a la regulació específica és delimita el subtipus següent:

SD Habitatge dotacional públic
--------------------------------

### Article 124. Titularitat i gestió

Els àmbits qualificats com a sistema d'habitatge dotacional serà de titularitat pública.

### Article 125. Regulació de l'ús i condicions d'ordenació

#### 1. Regulació general

- Aquest sistema regularà la seva edificació d'acord amb la clau urbanística del teixit urbà on se situïn els terrenys qualificats per aquest sistema.
- Quan aquesta clau de sistema s'imposi dins d'un àmbit de planejament derivat, -pla de millora, pla parcial urbanístic o pla especial urbanístic- els paràmetres de regulació del mateix és desenvoluparan en el corresponent instrument urbanístic.

#### 2. Regulació específica

- Usos admesos.* Seran els propis dels previstos a la legislació sectorial actualment vigent i la que en el seu defecte la puguin modificar:
  - Habitatges amb protecció oficial de règim general (HPO/rg)
  - Habitatges amb protecció oficial de règim especial (HPO/re)
  - Habitatges amb protecció oficial de preu concertat (HPC)
- Sostre edificable.* En el cas que la qualificació admeti diferents usos, s'haurà de distingir l'edificabilitat neta o sostre edificable per a l'ús d'habitatge amb protecció oficial de l'edificabilitat neta o sostre edificable per als altres usos, inclòs l'habitatge sense protecció oficial.

- Densitat neta.* S'atendrà a les determinacions en matèria de superfície màxima per als habitatges amb protecció oficial, segons l'article 7.a del Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla del dret a l'habitatge 2004-2007. La densitat es calcularà d'acord amb les condicions d'edificació de les zones que es regula en l'article 131.3.a d'aquestes Normes urbanístiques.
- Terminis de construcció.* La construcció dels habitatges amb protecció oficial atendran als terminis que es determinen a l'article 57.7 del TRLU i l'article 68.2.h del RLU.
- Àmbit de delimitació.* El present POUM qualifica amb aquesta clau la finca situada al carrer Roger de Flor, 25, situada dins el centre històric. Els paràmetres reguladors s'especifiquen en el quadre següent:

<i>Paràmetres edificatoris</i>	
Tipus d'ordenació	Alineació a vial
Parcel·la mínima	Única
Ocupació màxima neta	100 % (1)
Alçada màxima	10,00 m. (PB + 2 pisos)
Nombre màxim d'habitatges	36 habitatges
<i>Usos</i>	
Planta baixa	Equipaments públics i dotacions (mín. 75% superf.) Usos complementaris de l'habitatge, accessos i instal·lacions (màx. 25% superf.)
Plantes pis	Habitatge dotacional públic

(1) La planta amb consideració de PB+2 des del carrer Havana, tindrà una fondària màxima d'11 m.

### Article 126. Modificacions de POUM i plans especials

La delimitació d'àmbits per qualificar-los com a sistema d'habitatge dotacional es podrà realitzar mitjançant la corresponent tramitació de planejament general i/o de plans especials adreçats a aquesta finalitat.

# TÍTOL CINQUÈ. SÒL URBÀ

## CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

### Article 127. Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà

El sòl urbà d'aquest POUM es regula bàsicament pels instruments següents:

- a) La qualificació urbanística de sòl urbà, amb sistemes i zones bàsiques de sòl urbà, establint, si s'escau subzones, i regulant en cada qualificació l'ordenació volumètrica de detall o mitjançant els paràmetres propis de cada zona i subzona, d'acord amb la regulació del Capítol II d'aquest Títol Cinquè.
- b) Els polígons d'actuació urbanística, que són els àmbits de remodelació o millora urbana, amb qualificació i ordenació urbanística de detall, i que s'executen mitjançant el sistema d'actuació urbanística corresponent.

Els polígons d'actuació urbanística es regulen en el Capítol III d'aquest Títol Cinquè, i els paràmetres i condicions de més detall per a cada un d'ells, en les fitxes corresponents del *Document C2. Fitxes de sectors i polígons d'actuació* d'aquest POUM.

- c) Els sectors de plans de millora urbana, que són àmbits de transformació d'ús, de remodelació urbana, o de compleció del teixit urbà, i estan pendents d'aquest planejament derivat que determinarà l'ordenació urbanística detallada mitjançant la qualificació urbanística i l'ordenació volumètrica precisa (Vp), d'acord amb el que determina l'article 232.3 d'aquestes Normes urbanístiques.

Els plans de millora urbana es regulen en el Capítol IV d'aquest Títol Cinquè, i els paràmetres i condicions es detallen en les fitxes corresponents del *Document C2. Fitxes de sectors i polígons d'actuació* d'aquest POUM.

### Article 128. Desenvolupament i execució del sòl urbà

1. En sòl urbà consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:

- a) Les llicències urbanístiques en les parcel·les sobre sòl amb ordenació i qualificació urbanística detallada, que no estiguin pendents de cap cessió de sòl públic. Si les parcel·les encara no tenen la condició de solar, es tramitarà conjuntament l'obra d'urbanització necessària amb el dipòsit de la fiança prèvia, per a fer efectius els drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat, que s'estableixen en els articles 37 i 38 del RLU.
- b) La gestió urbanística aïllada mitjançant l'expropiació de sòl qualificat de sistemes públics no inclosos en polígons d'actuació urbanística, per part

de l'Administració pública competent i, si escau el corresponent projecte d'urbanització o obra pública.

- c) Els polígons d'actuació urbanística per a millores d'urbanització d'un àmbit sense sistemes públics pendents de cessió, mitjançant la reparcel·lació econòmica per a sufragar les despeses d'urbanització d'acord amb el projecte d'urbanització corresponent.
- d) Els polígons d'actuació urbanística corresponents a actuacions de dotació, quan estigui aprovat i sigui executiu el projecte de reparcel·lació econòmica corresponent. En aquest cas, es podran concedir llicències, prèviament al pagament de la càrrega urbanística econòmica que es determini en el projecte de reparcel·lació.
- e) Plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que sorgeixen del propi desenvolupament, per reordenacions volumètriques en una zona o parcel·la (antics estudis de detall).

També es pot donar el cas de plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que proposin reordenacions urbanes en un àmbit inicial de sòl urbà consolidat, sense modificar aprofitaments i càrregues, ni l'estructura general dels sistemes urbanístics, ni les zones bàsiques de sòl urbà, i que esdevé no consolidat en el moment en que s'acorda un primer tràmit. Aquest tipus de PMU, d'acord amb l'article 70.4 del TRLU, no requereix Modificació puntual del POUM.

- f) Plans especials urbanístics puntuals, no delimitats prèviament en el POUM, per a l'ordenació detallada de diferents sistemes urbanístics (equipaments i serveis tècnics, habitatges dotacionals, ajustos en el sistema viari, etc.), o altres objectius i finalitats com regular usos urbanístics, subsòl, paisatge urbà, àmbits protegits etc., segons regula l'article 67.1 del TRLU, sense necessitat de modificació puntual del POUM, d'acord amb l'article 68.4 del TRLU.
2. En sòl urbà no consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:
    - a) Les llicències urbanístiques directes segons l'ordenació detallada de sòl urbà, en el cas que una parcel·la estigui afectada per un sistema viari, tramitant prèviament la cessió corresponent i, en el seu cas, fent efectiu el cost i l'execució de la urbanització, d'acord amb l'art. 40.3 del RLU.
    - b) Els polígons d'actuació urbanística corresponents a actuacions de dotació, que s'han d'executar mitjançant la tramitació del projecte de reparcel·lació econòmica corresponent.

- c) Els polígons d'actuació urbanística, amb ordenació detallada delimitats en el POUM, a executar mitjançant el sistema d'actuació urbanística definit pel POUM, fent efectius els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU. Amb aquesta finalitat, caldrà elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació segons es determini, i els d'urbanització corresponents.
- d) Els sectors de plans de millora urbana, que es desenvolupen amb l'elaboració i la tramitació d'aquest planejament derivat, que defineix l'ordenació detallada de la qualificació urbanística, i si s'escau, amb ordenacions volumètriques precises, concretant els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU, els quals s'executen mitjançant els projectes de reparcel·lació o d'expropiació segons es determini, i els d'urbanització corresponents.
3. En el marc de la vigència del POUM, es consideren instruments de desenvolupament del sòl urbà del POUM, les diferents modificacions puntuals que sorgeixen per motius diversos basats en l'interès públic d'una nova actuació, d'acord amb el que regula l'article 97 del TRLU.

## CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ

### Article 129. Zones i subzones en sòl urbà. Identificació

1. Les zones bàsiques del sòl urbà es determinen segons els diferents teixits urbans, i les subzones corresponents a cada zona bàsica es diferencien per regular diferents règims urbanístics del sòl, segons els paràmetres urbanístics específics associats a cada subzona, essent les inicials que regula aquest POUM les següents:

R1	ZONA DE NUCLI ANTIC
R1a	Nucli compacte
R1b	Nucli amb volumetria específica
R2	ZONA D'URBÀ TRADICIONAL
R2a	Eixample de nucli antic
R4	ZONA D'ORDENACIÓ OBERTA
<i>R4a</i>	<i>Blocs plurifamiliars</i>
R4a.1	Bloc aïllat. Intensitat 1
R4a.2	Bloc aïllat. Intensitat 2
R4a.3	Bloc aïllat. Intensitat 3
<i>R4b</i>	<i>Volumetria específica</i>
R4b.1	Volumetria específica. Intensitat 1
R4b.2	Volumetria específica. Intensitat 2
R5	ZONA DE CASES AGRUPADES
R5.1	Edificació en filera. Intensitat 1
R5.2	Edificació en filera. Intensitat 2
R5.3	Edificació en filera. Intensitat 3
R6	ZONA DE CASES AÏLLADES
<i>R6a</i>	<i>Unifamiliar aïllada. Ciutat-jardí intensiva</i>
R6a.1	Ciutat-jardí intensiva. Intensitat 1
R6a.2	Ciutat-jardí intensiva. Intensitat 2
<i>R6b</i>	<i>Unifamiliar aïllada. Ciutat-jardí extensiva</i>
R6b.1	Ciutat-jardí extensiva. Intensitat 1
R6b.2	Ciutat-jardí extensiva. Intensitat 2
R6b.3	Ciutat-jardí extensiva. Intensitat 3
R6b.4	Ciutat-jardí extensiva. Intensitat 4
R6b.5	Ciutat-jardí extensiva. Intensitat 5
R6b.6	Ciutat-jardí extensiva. Intensitat 6
<i>R6c</i>	<i>Unifamiliar aïllada. Ciutat-jardí dispersa</i>
R6c.1	Ciutat-jardí dispersa. Intensitat 1
R6c.2	Ciutat-jardí dispersa. Intensitat 2
R6c.3	Ciutat-jardí dispersa. Intensitat 3

A1	ZONA INDUSTRIAL
A1a	Indústria gran i mitjana
A1b	Indústria petita i tallers
A1c	Indústria amb volumetria definida
A1d	Indústria compartimentada segons llicència
A2	ZONA DE SERVEIS
A2a	Hoteler/ Hostaleria o restauració
A2b	Educatiu / Cultural / Sanitari-Assistencial
A2c	Esportiu / Lúdic / Recreatiu
PMU	SECTORS SUBJECTES A PLA DE MILLORA URBANA
PMU-1	Els Tints

- En el desenvolupament del planejament derivat o modificacions puntuals del POUM, l'ordenació urbanística detallada es regularà mitjançant les mateixes zones bàsiques del sòl urbà i amb la possibilitat d'establir noves subzones, que seran integrades en aquest POUM en el moment d'elaborar les actualitzacions i refoses del planejament vigent, d'acord amb el que estableix l'article 12 d'aquestes Normes urbanístiques, sense necessitat de modificació puntual d'aquest POUM.
- En el cas que una modificació puntual del POUM introdueixi una nova zona bàsica, la codificació corresponent haurà de ser coherent amb l'ordre i el sistema de codificació establert en aquest POUM i amb els criteris del Mapa urbanístic de Catalunya (MUC).

## **SECCIÓ 1. ZONA DE NUCLI ANTIC. Clau R1**

### **Article 130. Definició i subzones**

#### 1. Definició

Aquesta zona comprèn les trames urbanes i ordenacions antigues corresponents al nucli fundacional i històric de la caracteritzades per una estructura i tipologia d'edificació tradicional i amb unes determinades qualitats ambientals, que el present POUM proposa de mantenir.

#### 2. Subzones

Per a la regulació específica d'aquesta zona, es defineixen les subzones següents:

R1a. Nucli antic
R1b. Nucli amb volumetria específica

La zona que definim com de nucli compacte es correspon en part amb l'antiga clau 13 de casc antic i comprèn les àrees del nucli inicial de la població i sectors confrontants, consolidats per l'edificació i definits per una tipologia similar.

### **Article 131. Regulació general de la zona**

#### 1. Conservació ambiental i entorns patrimonials:

- 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 en aquesta Secció.
- La regulació dels edificis catalogats continguda en les fitxes del *Document D1. Catàleg de béns a protegir* del POUM tindran preeminència sobre la resta dels paràmetres de regulació d'aquestes Normes urbanístiques. Les restriccions d'ús i edificació i les possibilitats d'ampliació en el cas dels edificis catalogats s'especifiquen de manera individualitzada en les fitxes de l'esmentat catàleg.
- Les edificacions que se situïn en l'àmbit d'influència d'un edifici inclòs en el catàleg de béns protegits, indicat a la corresponent fitxa gràfica, no podran superar en més d'una planta l'altura màxima de l'edifici catalogat.
- Les parcel·les o edificacions contigües a edificis inclosos en el catàleg de béns protegits o situades dins de fronts configuradors del paisatge urbà que apareixen grafiades en el plànol de la sèrie 03.b, full 03 *Paràmetres de regulació del nucli antic*, hauran d'incloure en el projecte per a

l'atorgament de la llicència municipal que sigui del cas, un estudi d'integració arquitectònica i paisatgística que abasti els elements catalogats contigus.

2. Tipologia i composició arquitectònica. S'estableix amb caràcter general per a la zona de nucli antic les següents condicions:

- a) 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.
- b) Es mantindran els ritmes verticals de les obertures i les proporcions generals entre plens i buits en els paraments de façana.
- c) Els cossos i elements sortints s'atendran a la regulació general establerta en aquestes Normes urbanístiques.
- d) La composició arquitectònica de la edificació respectarà les condicions següents:

#### Paraments exteriors

Els paraments exteriors seran arrebossats o estucats, llisos o amb esgrafiats. No s'admet l'obra vista ceràmica o de bloc de formigó.

El color d'acabat serà, com a norma general, el color blanc. Es permetrà, de manera justificada i atenent a les condicions de l'entorn pròxim on se situï l'edificació, la utilització dels colors de les games terrosses i ocres entre els que s'assenyelen en la *Carta de colors pel nucli antic*, que figura com document annex a les presents Normes urbanístiques. En desenvolupament o substitució d'aquestes determinacions podran aprovar-se, si fos el cas, mitjançant les corresponents ordenances municipals.

Les mitgeres que quedin al descobert es tractaran amb materials i acabats de façana.

No s'admeten caixes de persiana vistes ni gelosies. Tampoc s'admeten els murs cortina. Els sòcols de les façanes tindran una alçada no superior a 1,20 m i només s'admeten en materials petris.

#### Cobertes

Es mantindran les existents en bon estat o rehabilitades. Les noves cobertes inclinades seran de teula ceràmica, amb un pendent màxim del 30%. S'admetran terrasses accessibles a la coberta quan no ocupin més del 50 % de la superfície en planta i es reulin de la línia de façana un mínim de 3,00 m. S'admeten obertures sempre que siguin de dominància vertical i coincidents amb el pla inclinat de la coberta.

#### Portes i finestres

De fusta natural envernissada o pintada, o metàl·lica pintada en color blanc o foscos.

#### Reixes

Baranes de ferro de composició senzilla, sense pintar o pintades de color blanc, negre o fosc.

#### Ràfecs

Adintellats, modulats, dent de serra o altres composicions tradicionals.

#### Instal·lacions

- Comptadors d'aigua i llum: encastats en façana amb els mateixos materials emprats en el revestiment; de planxa metàl·lica pintada en color similar o complementari al de façana. No s'admeten collats o sobresortint de la línia de façana.
- Baixants i canals de recollida d'aigua: encastats en planta baixa; metàl·lics, de tub ferro en els trams de plantes pis. No s'admeten baixants de PVC.
- Il·luminació: balises o punts de llum d'escassa presència i de baixa intensitat.
- Alarmes, aparells d'aire condicionat, bústies i altres elements tècnics: se situaran en l'interior de l'habitatge o en llocs no visibles des de l'espai públic; no s'admeten elements collats o sobresortint de la línia de façana.
- Antenes: en terrats, reculats a 3 m de la façana de l'edificació.
- Tendals i para-sols: S'admeten. En la planta baixa de les façanes a vial es situaran a una alçada lliure mínima de 2,50 m sobre el nivell de la vorera, la seva projecció horitzontal no invadirà la calçada de circulació rodada i tindrà una profunditat màxima d'1,50 m.
- Rètols: únicament en botigues i locals, situats dins o sobre del forat de la porta o finestra de la planta baixa, sense sobresortir més de 10 cm del pla de façana, amb disseny de lletres independents, i amb il·luminació externa. No s'admeten rètols de materials transparets o translúcids ni retroiluminats.
- Banderoles: únicament en locals de servei d'atenció al públic i quan sigui normativament obligat (famàcies, correus, policia...).

No s'admetrà la construcció de noves piscines en la zona de casc antic.

3. Condicions generals de l'edificació

a) Densitat màxima d'habitatges.

- En el cas d'habitatges de promoció lliure, el nombre màxim d'habitatges que es podrà construir en una parcel·la no serà superior

al que resulti de dividir el sostre total construït sobre rasant destinat a usos d'habitatge pel mòdul de 110 m<sup>2</sup>, una vegada exclòs el sostre corresponent a sotacoberta, si s'escau. El nombre decimal resultant d'aquesta divisió s'arrodonirà a la baixa.

- En el cas d'habitatges protegits de promoció privada, el nombre màxim d'habitatges que es podrà construir en una parcel·la no serà superior al que resulti de dividir el sostre total construït sobre rasant destinat a usos d'habitatge, pel mòdul de 80 m<sup>2</sup>, una vegada exclòs el sostre corresponent a sotacoberta, si s'escau. El nombre decimal resultant d'aquesta divisió s'arrodonirà a la baixa.
- En el cas d'habitatges protegits de promoció pública, el nombre màxim d'habitatges que es podrà construir en una parcel·la, s'ajustarà als mòduls legalment establerts per a cada règim d'habitatge protegit.

En qualsevol cas, pel càlcul d'aquest nombre d'habitatges, es computarà la superfície construïda compresa entre els tancaments exteriors, incloent-hi els patis de ventilació, però sense incloure-hi cossos sortints, balcons, ni soterranis.

- b) *Aparcament*: És obligat dotar els edificis nous o objecte de rehabilitació integral amb un mínim d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Les places d'aparcament estaran vinculades registralment a l'habitatge i es situarà en el propi edifici o en un immoble on l'accés al seu aparcament es situï en un radi inferior a 350 m.

#### 4. Condicions d'usos

a) *Predominants*.

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar

b) *Compatibles*.

- Residencial
- Hotel·ler
- Restauració
- Comercial fins a 350 m<sup>2</sup> de sostre màxim, incloent-hi superfície de venda i espais de magatzem. En el supòsit de que l'ús comercial es comparteixi, en un mateix immoble amb altres usos admesos en aquesta zona, l'ús comercial se situarà en planta baixa i disposarà d'accés independent i directe des de la via pública.
- Oficines
- Públic-administratiu
- Garatge d'ús particular i col·lectiu
- Sanitari-assistencial en edifici exclusiu. Consultoris admesos en planta baixa
- Cultural

- Educatiu
- Esportiu
- Industrial: limitat a 1a categoria, situacions B1, B3 i B4 o segons disposició transitòria primera

#### 5. Usos de restauració en el carrer de la Pujada de Sant Pau

En l'àmbit assenyalat el plànol de la sèrie 03.b *Paràmetres de regulació del nucli antic* del carrer de la Pujada de Sant Pau, es permetrà l'ús de restauració sobre les cobertes del front edificat amb entrada des del carrer Doctor Furest.

L'ocupació permesa (edificacions de serveis, pèrgol·les, etc) no ultrapassaran el 20% de la superfície, 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.

### Article 132. Regulació de la subzona de nucli antic, clau R1a

#### 1. Definició

Aquesta subzona es correspon amb gran part de l'antiga clau 13 de casc antic i comprèn les àrees d'eixample del nucli inicial de la població, constituït per un teixit de parcel·les agrupades en illes amb formes irregulars, destinades normalment a habitatges entre mitgeres o agrupades.

#### 2. Tipus d'ordenació

El sistema d'ordenació és el d'edificació ordenada segons alineació de vial, llevat dels casos en què s'indiqui un gàlib específic d'ordenació.

#### 3. Finalitat

La finalitat de l'ordenació del POUM per aquesta subzona és mantenir les característiques del teixit urbà, tot facilitant el seu manteniment i completament, regulant també les condicions per a l'ampliació o substitució de les construccions.

#### 4. Condicions de parcel·la

- a) La façana mínima de la parcel·la edificable serà de 5 m per a les noves edificacions. Amb amplades inferiors a aquesta mida, només s'hi permetrà l'ús d'habitatge unifamiliar.

- b) En aquesta zona es consideren edificables totes les parcel·les que constin en el Registre de la Propietat en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM.
- c) Les parcel·les contigües poden agrupar-se entre elles, mantenint el gra de l'edificació existent.

#### 5. Condicions específiques d'edificació

- a) *Profunditat edificable*: L'edificació ocuparà com a màxim l'àrea ombrejada, mitjançant trama que defineixen els gàlibs en els plànols de la sèrie *O.3b Ordenació del nucli antic*.
  - b) *Altura reguladora màxima i nombre màxim de plantes*: Segons els gàlibs que figuren en els plànols de la sèrie *O.3b Ordenació del nucli antic*.
  - c) S'admet una variació de +/- 1,50 m dels elements de coronació de la façana respecte del gàlib màxim d'alçada que s'assenyalen en els alçats dels plànols 04 a 06 de la sèrie *O.3b Ordenació del nucli antic*, als efectes de permetre una integració adequada a les condicions de l'entorn pròxim. En cap cas suposarà augment del nombre de les plantes edificables que figurin en els plànols d'ordenació del POUM.
  - c) En els patis posteriors de les parcel·les s'admetran les construccions auxiliars (en els àmbits assenyalats al plànol 3 de la sèrie sèrie *O.3b Ordenació del nucli antic*), exclusivament en planta baixa i amb una ocupació d'acord amb les determinacions dels articles 260 a 262 d'aquestes Normes urbanístiques.
  - d) En les edificacions existents en aquesta zona de casc antic en forma d'edificació aïllada, tindran la consideració d'alineació de façana els gàlibs que figuren en els plànols d'ordenació de la sèrie O3.b.
6. Condicions d'usos: Les que s'assenyalen en l'article 131.4 d'aquestes Normes urbanístiques, generals per a tota la zona.

### **Article 133. Regulació de la subzona de nucli amb volumetria específica, clau R1b**

#### 1. Definició

La zona que definim com nucli antic amb volumetria específica, clau R1b es correspon amb la part de l'antiga clau 13 de casc antic de les àrees d'eixample del nucli inicial, situades al nord, a tocar de la traça de l'antiga carretera N-II.

#### 2. Tipus d'ordenació

Serà el d'edificació segons volumetria específica en forma d'edificació aïllada, que s'ordena dins la parcel·la buscant l'optimització de l'asseïllament situant normalment el volum principal en l'alineació de vial.

#### 3. Condicions d'edificació

- a) Les alineacions oficials, alçades màximes i profunditats edificables venen fixades en els plànols de la sèrie *O.3b Ordenació del nucli antic*.
- b) En les edificacions existents en aquesta zona de casc antic amb la tipologia de bloc aïllat, tindran consideració d'alineació de vial llurs alineacions d'edificació actuals.

#### 4. Condicions d'usos: Les que s'assenyalen en l'article 131.4 d'aquestes Normes urbanístiques, generals per a tota la zona.

#### 5. Condicions de transformació urbana:

- a) Es podran delimitar àmbits de millora urbana, regulats mitjançant la formulació, tramitació i aprovació del corresponent pla de millora; l'àmbit de delimitació mai serà inferior a qualsevol de les tres illes qualificades amb aquesta clau urbanística.
- b) Regeixen les condicions assenyalades en aquestes Normes urbanístiques per a l'ordenació segons volumetria específica, complementades amb les determinacions següents:

#### *Condicions de PMU*

Ocupació màxima neta	45 %
Intensitat edificable màxima	1,75 m <sup>2</sup> sostre/ m <sup>2</sup> sòl
Alçada màxima	Planta baixa + 3 pisos
Densitat neta màxima d'habitatges	Segons l'article 131.3 d'aquestes Normes urbanístiques



## **SECCIÓ 2. ZONA D'URBÀ TRADICIONAL. Clau R2**

### **Article 134. Definició i subzones**

#### **1. Definició**

Aquesta zona que definim com urbà tradicional, en forma d'eixample de nucli antic, de cases entre mitgeres o de blocs de pisos a alineació de vial, que es correspon amb la part de l'antiga clau 13 de casc antic, situada sobre la carretera N-II, al voltant del sector conegut com "L'Hotel".

#### **2. Clau urbanística**

Per a la regulació específica d'aquesta zona, es defineix la clau urbanística següent:

R2a. Eixample de nucli antic
------------------------------

### **Article 135. Regulació de la subzona d'eixample de nucli antic, clau R2a**

#### **1. Tipus d'ordenació**

Serà el d'edificació segons alineació de vial, amb edificació continua entre mitgeres, determinant en general illes tancades com unitats fonamentals per el desenvolupament de l'edificació, d'ús prioritari d'habitatges.

#### **2. Condicions d'edificació**

Regeixen les condicions assenyalades en aquestes Normes urbanístiques per a l'ordenació segons alineació de vial, complementades amb les determinacions següents:

- a) L'ocupació màxima de les illes, les alineacions oficials, alçades màximes i profunditats edificables es determinen gràficament en els plànols d'ordenació urbanística, sèries *O.3a Ordenació del sòl urbà i urbanitzable*.
- b) En els patis posteriors de les parcel·les s'admetran les construccions auxiliars, exclusivament en planta baixa i amb exclusivament en planta baixa i amb una ocupació d'acord amb les determinacions de l'article 262 d'aquestes normes urbanístiques.
- c) La façana mínima de les edificacions serà de 5,00 metres. Quan no s'arribi a aquesta amplada tan sols s'hi permetrà l'ús d'habitatge unifamiliar.
- d) Per a l'ús d'habitatge plurifamiliar, s'estableix una densitat màxima d'una unitat d'habitatge per cada 90 m<sup>2</sup> de sostre destinat a usos residencials.
- e) *Piscines, cisternes, dipòsits o similars*: Aquests elements es disposaran encastats en el terreny, no permetent-se que sobresurtin més de 0,50 m

respecte al nivell definitiu del terreny, i amb una separació mínima de 2,00 m. als diversos límits de la parcel·la.

#### **3. Condicions de parcel·la**

- a) La façana mínima de la parcel·la edificable serà de 5 m per a les noves edificacions. Amb amplades inferiors a aquesta mida, només s'hi permetrà l'ús d'habitatge unifamiliar.
- b) En aquesta zona es consideren edificables totes les parcel·les que constin en el Registre de la Propietat en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM.
- c) Les parcel·les contigües poden agrupar-se entre elles, mantenint el gra de l'edificació existent.

#### **4. Condicions d'usos**

- a) *Predominants*
  - Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
- b) *Compatibles*
  - Residencial
  - Hotelier
  - Restauració
  - Comercial fins a 350 m<sup>2</sup> de sostre màxim, incloent-hi superfície de venda i espais de magatzem. En el supòsit de que l'ús comercial es comparteixi, en un mateix immoble amb altres usos admesos en aquesta zona, l'ús comercial se situarà en planta baixa i disposarà d'accés independent i directe des de la via pública.
  - Oficines
  - Públic-administratiu
  - Industrial, limitat a 1a categoria, situacions B1, B3 i B4
  - Garatge d'ús particular
  - Sanitari i assistencial admès en edifici exclusiu. Consultoris admesos en planta baixa
  - Cultural
  - Educatiu
  - Esportiu

### **SECCIÓ 3. ZONA D'ORDENACIÓ OBERTA. CLAU R4**

#### **Article 136. Definició i subzones**

##### 1. Definició

Aquesta zona comprèn els sectors de sòl urbà amb edificació residencial existent que es caracteritza per l'ordenació oberta i certa proporció d'espais lliures a l'entorn de l'edificació.

##### 2. Subzones

Per a la regulació específica d'aquesta zona, en funció dels tipus d'ordenació i de les condicions d'edificació, es defineixen les subzones següents:

R4a. Edificació en blocs aïllats  
R4b. Edificació en volumetria específica

#### **Article 137. Regulació general de la zona d'ordenació oberta**

1. Tipus d'ordenació. L'ordenació d'aquesta zona es determina pels paràmetres de regulació per edificació aïllada. Les edificacions d'aquesta zona se situen en relació amb la parcel·la, i per tant li són aplicables els paràmetres d'ordenació de regulació general del Capítol II del Títol Novè d'aquestes Normes urbanístiques.

El tipus de regulació volumètrica d'aquesta zona és per volumetria flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'article 232 d'aquestes Normes urbanístiques, on les condicions pel volum resultant de l'edifici estan regulades directament en els paràmetres urbanístics de cada subzona.

2. Condicions generals de l'edificació. S'estableix amb caràcter general per a la zona d'edificació en ordenació oberta (clau R4) les següents condicions:

##### a) Gàlils d'ocupació:

L'edificació ocuparà com a màxim l'àrea ombrejada, mitjançant trama, en els plànols d'ordenació del sòl urbà corresponents. L'esmentada àrea ombrejada coincideix amb l'actual ocupació en planta de l'edificació existent, inclosa en aquesta zona de clau R4.

Els espais lliures de l'entorn de l'edificació (àrea no ombrejada, mitjançant trama en els plans d'ordenació) tindran la consideració de verd privat i estaran lliures de qualsevol edificació.

##### b) Altura reguladora màxima i nombre de plantes:

L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes permeses s'especifica en les condicions de regulació de cada subzona. En el cas de solars en desnivell, l'altura reguladora màxima es mesurarà des del terreny acabat en contacte amb la construcció.

##### c) Situació de l'edificació:

Les edificacions es situaran dins dels gàlils dibuixats en els plànols d'ordenació del sòl urbà.

##### d) Moviments de terres i adaptació topogràfica:

En els casos que sigui necessari l'anivellament del terreny de la parcel·la edificable, s'ajustarà a les determinacions de l'article 251 d'aquestes Normes urbanístiques.

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.

##### e) Soterranis:

A les plantes soterranis no es permetran la ubicació d'estances habitables. A l'efecte de còmput de l'edificabilitat no s'hi inclouran les superfícies de les plantes soterrani, que únicament podran ocupar la projecció de l'edificació sobre el terreny, llevat de les rampes i espais d'accés a l'edificació situada sota rasant.

##### f) Parets o murs de tancament:

Les parets o murs de tancament de parcel·la amb façana al carrer o espai d'ús públic, hauran de ser de material opac fins a una altura màxima d'1,00 m i la resta fins a un màxim total d'1,80 m podrà complementar-se mitjançant tanques vegetals, enreixats metàl·lics o elements en gelosia.

Per a les tanques de separació entre parcel·les regirà allò disposat en el paràgraf anterior. En el cas de tanques situades sobre murs de contenció de terres, només s'admetrà una sòcol massís de fins a 0,20 m. sobre la rasant de coronament del mur, i la resta fins el màxim d'1,80 m amb reixa metàl·lica.

##### g) Cobertes de les edificacions

Les cobertes de les edificacions podran ser planes o inclinades. En el cas de teulades inclinades, amb un pendent màxim del 30%, es construiran amb teules de material ceràmic, no permetent-se la utilització de peces de formigó, pissarres o plafons i/o xapes metàl·liques.

##### h) Aparcaments

Serà obligatori preveure una plaça d'aparcament per cada habitatge.

##### i) Piscines, cisternes, dipòsits o similars:

Aquests elements es disposaran encastats en el terreny, no permetent-se que sobresurtin més de 0,50 m respecte al nivell definitiu del terreny, i amb una separació mínima de 3,00 m. als diversos límits de la parcel·la.

### Article 138. Regulació de la subzona de bloc aïllat

1. Subtipus. Per a la regulació específica d'aquesta subzona, en funció dels de les condicions d'edificació, es defineixen els subtipus següents:

R4a.1 Bloc aïllat. Intensitat 1
R4a.2 Bloc aïllat. Intensitat 2
R4a.3 Bloc aïllat. Intensitat 3

Les condicions d'ordenació i edificació específiques de cadascuna de les subzones definides vindran regulades pels paràmetres següents:

#### 2. Condicions de parcel·la

##### a) Paràmetres propis de la parcel·la

	Superfície mínima	Façana mínima
Subtipus R4a.1	600 m <sup>2</sup>	25,00 m
Subtipus R4a.2	500 m <sup>2</sup>	20,00 m
Subtipus R4a.3	900 m <sup>2</sup>	30,00 m

##### b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la

	Índex d'edific. net	Densitat neta hbtges	Ocupació principal	Ocupació auxiliar
Subtipus R4a.1	1,60 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup>	150 hbtges / ha	40%	----
Subtipus R4a.2	0,90 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup>	75 hbtges / ha	30%	----
Subtipus R4a.3	1,20 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup>	110 hbtges / ha	40%	----

##### c) Situació de l'edificació dins de la parcel·la

	Separació a llindars (1)			Entre edificis dins mateixa parcel·la
	Front	Lateral	Fons	
Subtipus R4a.1	8 m	6 m	6 m	---
Subtipus R4a.2	5 m	4 m	4 m	---
Subtipus R4a.3	5 m	3 m	3 m	9 m

(1) En el cas de les edificacions existents, tindran preeminència els gàlils d'ocupació màxims assenyalats en els plànols de la sèrie O.3a Ordenació del sòl urbà i urbanitzable.

### 3. Condicions d'edificació

	Alçada màxima	Nombre de plantes
Subtipus R4a.1	12,50 m	PB+3
Subtipus R4a.2	9,50 m	PB+2
Subtipus R4a.3	vial cota superior	9,50 m
	vial cota inferior	12,50 m

### 4. Condicions d'ús

	Predominants	Compatibles	
Totes les subzones	Habitatge plurifamiliar	Residencial	
		Hoteler	(1)
		Restauració	(1)
		Comercial	(2)
		Oficines	(2)
		Públic-administratiu	
		Industrial	(3)
		Magatzem	(4)
		Garatge d'ús col·lectiu	
		Sanitari-assistencial	(5)
		Educatiu	
		Cultural	
		Esportiu	(6)

(1) Situacions B1, B3 i B4

(2) Situacions A1, A2, B1, B3 i B4

(3) Limitat a 1a i 2a categoria, situacions B1, B3 i B4

(4) Situacions B1, B3 i B4

(5) Limitat a consultori

(6) A l'aire lliure

### Article 139. Regulació de la subzona de volumetria específica

1. Subtipus. Per a la regulació específica d'aquesta subzona, en funció dels de les condicions d'edificació, es defineixen els subtipus següents:

R4b.1 Volumetria específica. Intensitat 1
R4b.2 Volumetria específica. Intensitat 2

Les condicions d'ordenació i edificació específiques de cadascuna de les subzones definides vindran regulades pels paràmetres següents:

## 2. Condicions de parcel·la

### a) Paràmetres propis de la parcel·la

	Superfície mínima	Façana mínima
Subtipus R4b.1	500 m <sup>2</sup>	15,00 m
Subtipus R4b.2	única	-----

### b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la

	Índex d'edific. net	Densitat neta hbtges	Ocupació principal	Ocupació auxiliar
Subtipus R4b.1	0,60 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup>	60 hbtges / ha	30%	-----
Subtipus R4b.2	1,20 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup>	120 hbtges / ha	40%	-----

### c) Situació de l'edificació dins de la parcel·la

	Separació a llindars (1)			Entre edificis dins mateixa parcel·la
	Front	Lateral	Fons	
Subtipus R4b.1	6 m	3 m	3 m	---
Subtipus R4b.2	6 m (2)	3 m	3 m	5 m

(1) En el cas de les edificacions existents, tindran preeminència els gàlils d'ocupació màxims assenyalats en els plànols de la sèrie O.3a Ordenació del sòl urbà i urbanitzable.

(2) En el sector de Can Valmanya, la reculada mínima de la façana a la carretera de Sant Cebrià de Vallalta serà de 3 m.

## 3. Condicions d'edificació

	Alçada màxima	Nombre de plantes
Subtipus R4b.1	7,00 m	PB+1
Subtipus R4b.2	9,00 m	PB+2

(1) En el sector de Can Villar, sota la N-II: alçada màxima de 12,50 m (PB+3), per un sostre edificable màxim d'11.000 m<sup>2</sup>st i 92 unitats d'habitatge.

## 4. Condicions d'ús

	Predominants	Compatibles
Subtipus R4b.2	Habitatge unifamiliar	
Subtipus R4b.1	Habitatge plurifamiliar	Residencial Hoteler Restauració Oficines Públic-administratiu Industrial Garatge d'ús particular i col·lectiu Sanitari-assistencial Cultural Educatiu Esportiu

(1) Limitat a planta baixa o en edifici exclusiu, i amb menys de 250 m<sup>2</sup> st

(2) Oficines en planta baixa, i despatxos professionals sense limitacions

(3) Limitat a 1a categoria, situacions B1, B3 i B4

(4) Limitat a consultoris

(5) A l'aire lliure

## **SECCIÓ 4. ZONA DE CASES AGRUPADES. Clau R5**

### **Article 140. Definició i subzones**

#### 1. Definició

Aquesta clau comprèn els creixements en edificació aïllada o semiaïllada ordenant la parcel·la i els espais lliures privats que correspon agrupacions de cases en fileres, normalment amb jardí individual.

#### 2. Subzones

Per a la regulació específica d'aquesta zona, en funció dels tipus d'ordenació i de les condicions d'edificació, es defineixen les subzones següents:

R5.1 Edificació en filera. Intensitat 1
R5.2 Edificació en filera. Intensitat 2
R5.3 Edificació en filera. Intensitat 3

### **Article 141. Regulació general de la zona de cases agrupades**

1. Tipus d'ordenació. L'ordenació d'aquesta zona es determina pels paràmetres de regulació per edificació en alineació a vial. Les edificacions d'aquesta zona se situen en relació amb el carrer, i per tant li són aplicables els paràmetres d'ordenació de regulació general del Capítol II del Títol Novè d'aquestes Normes urbanístiques.

El tipus de regulació volumètrica d'aquesta zona és per volumetria flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'article 232 d'aquestes Normes urbanístiques, on les condicions pel volum resultant de l'edifici estan regulades directament en els paràmetres urbanístics de cada subzona.

2. Condicions generals de l'edificació. S'estableix amb caràcter general per a la zona d'edificació en filera les següents condicions:

#### a) Unitat de projecte:

Serà obligatòria la unitat de projecte per a cada grup d'edificació, preveient al seu torn una unitat de composició

#### b) Altura reguladora màxima i nombre de plantes:

L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes permeses s'especifica en les condicions de regulació de cada subzona.

En el cas de solars en desnivell, l'altura reguladora màxima es mesurarà des del terreny de cota superior en contacte amb la construcció. Es permetrà l'edificació d'una sola planta per sota de l'esmentada cota superior sempre que el desnivell natural ho permeti.

#### c) Moviments de terres i adaptació topogràfica:

En els casos que sigui necessari l'anivellament del terreny de la parcel·la edificable, s'ajustarà a les determinacions de l'article 251 d'aquestes Normes urbanístiques.

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.

#### d) Soterranis:

A les plantes soterranis no es permetran la ubicació d'estances habitables.

A l'efecte de còmput de l'edificabilitat no s'hi inclouran les superfícies de les plantes soterrani, que únicament podran ocupar la projecció de l'edificació sobre el terreny, llevat de les rampes i espais d'accés a l'edificació situada sota rasant.

#### e) Parets o murs de tancament:

Les parets o murs de tancament de parcel·la amb façana al carrer o espai d'ús públic, hauran de ser de material opac fins a una altura màxima d'1,00 m i la resta fins a un màxim total d'1,80 m podrà complementar-se mitjançant tanques vegetals, enreixats metàl·lics o elements en gelosia.

Per a les tanques de separació entre parcel·les regirà allò disposat en el paràgraf anterior. En el cas de tanques situades sobre murs de contenció de terres, només s'admetrà una sòcol massís de fins a 0,20 m. sobre la rasant de coronament del mur.

#### f) Cobertes de les edificacions

Les cobertes de les edificacions podran ser planes o inclinades. En el cas de teulades inclinades, amb un pendent màxim del 30%, es construiran amb teules de material ceràmic, no permetent-se la utilització de peces de formigó, pissarres o plafons i/o xapes metàl·liques.

#### g) Aparcaments

Serà obligatori disposar a l'interior de la parcel·la d'una plaça d'aparcament per cada unitat d'habitatge.

#### h) Piscines, cisternes, dipòsits o similars:

Aquests elements es disposaran encastats en el terreny, no permetent-se que sobresurtin més de 0,50 m respecte al nivell definitiu del terreny, i amb una separació mínima de 2,00 m. als diversos límits de la parcel·la.

## Article 142. Regulació específica de les subzones

Les condicions d'ordenació i edificació específiques de cadascuna de les subzones definides vindran regulades pels paràmetres següents:

### 1. Condicions de parcel·la

#### a) Paràmetres propis de la parcel·la

	Superfície mínima	Façana mínima
Subzona R5.1	1.000 m <sup>2</sup> / parcel·la	25,00 m
Subzona R5.2	600 m <sup>2</sup> / parcel·la	-----
Subzona R5.3	única	-----

#### b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la

	Densitat màxima
Subzona R5.1	70 habitatges / ha
Subzona R5.2	30 habitatges / ha
Subzona R5.3	9 hbtges / parcel·la única

#### c) Situació de l'edificació dins de la parcel·la

	Separació a l'indars (1)			Entre edificis dins la mateixa parcel·la
	Front	mateixa parcel·la	Fons	
Subzona R5.1	3 m	2 m	---	---
Subzona R5.2	(1)	3 m	3 m	---
Subzona R5.3	7 m	4 m	4 m	---

(1) En el cas de les edificacions existents, tindran preeminència els gàlils d'ocupació màxims assenyalats en els plànols de la sèrie O.3a Ordenació del sòl urbà i urbanitzable.

### 2. Condicions d'edificació

	Índex d'edific. net	Façana mín. construïda	Façana màxima d'edificació	Alçada màxima	Nombre de plantes
Subzona R5.1	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	5,00 m/ hbtge	45,00 m (1)	6,00 m	PB+1
Subzona R5.2	0,40 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	5,00 m/ hbtge	45,00 m	4,00 m 7,50 m	PB (2) PB+1 (2)
Subzona R5.3	0,684 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup>	5,50 m/ hbtge	45,00 m	10,00 m 7,00 m	PB+2 (2) PB+1

(1) Agrupacions no superiors a 10 unitats d'habitatge

(2) Segons gàlils dels plànols d'ordenació

### 3. Condicions d'ús

	Predominants	Compatibles
Subzona R5.1		Habitatge unifamiliar
Subzones R5.2 i R5.3		Habitatge plurifamiliar
		Restauració
		Comercial (1)
		Oficines (2)
		Públic-administratiu
		Industrial (3)
		Garatge d'ús particular i col·lectiu
		Sanitari-assistencial (4)
		Cultural
		Educatiu
		Esportiu (5)

(1) En planta baixa i superfície < 250 m<sup>2</sup>

(2) Limitat a despatxos professionals

(3) Limitat a 1a categoria, situacions 1a i 2a

(4) Limitat a consultoris en planta baixa

(5) Limitat a l'aire lliure

## **SECCIÓ 5. ZONA DE CASES AÏLLADES. Clau R6**

### **Article 143. Definició i subzones**

#### 1. Definició

Aquesta zona comprèn els sectors de sòl urbà de caràcter residencial de baixa densitat, destinades primordialment a l'edificació de cases unifamiliars aïllades, en forma d'ordenació oberta amb espais lliures enjardinats entre les edificacions.

#### 2. Subzones

Per a la regulació específica d'aquesta zona es defineixen les subzones següents:

R6a. Ciutat-jardí intensiva <i>Unifamiliar aïllada en parcel·la de fins a 400 m<sup>2</sup></i>
R6b. Ciutat-jardí extensiva <i>Unifamiliar aïllada en parcel·la de més de 400 m<sup>2</sup> fins a 800 m<sup>2</sup></i>
R6c. Ciutat-jardí dispersa <i>Unifamiliar aïllada en parcel·la de més de 800 m<sup>2</sup></i>

### **Article 144. Regulació general de la zona de cases aïllades**

1. Tipus d'ordenació. L'ordenació d'aquesta zona es determina pels paràmetres de regulació per edificació aïllada. Les edificacions d'aquesta zona se situen en relació amb la parcel·la, i per tant li són aplicables els paràmetres d'ordenació de regulació general del Capítol II del Títol Novè d'aquestes Normes urbanístiques.

El tipus de regulació volumètrica d'aquesta zona és per volumetria flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'article 232 d'aquestes Normes urbanístiques, on les condicions pel volum resultant de l'edifici estan regulades directament en els paràmetres urbanístics de cada subzona.

#### 2. Condicions generals de l'edificació.

S'estableix amb caràcter general per a la zona d'edificació en habitatge aïllat, clau R6, les següents condicions:

##### a) Protecció arbrat:

La tala d'arbrat en una parcel·la, es limitarà a les àrees ocupades per l'edificació principal i construccions auxiliars (cobertes o descobertes).

Caldrà llicència municipal expressa o inclosa en la d'obres d'edificació, i s'hi haurà d'adjuntar, en qualsevol cas, pla topogràfic a escala mínima

1/500 on se situaran els arbres existents de perímetre igual o superior a 40 cm, assenyalant-hi els que es prevegin talar.

S'estableix l'obligatorietat de replantar a la parcel·la el mateix nombre d'arbres que els talats, amb perímetre igual o superior a 40 cm.

##### b) Cases aparellades:

S'admet la construcció de cases aparellades, i s'exigeix una unitat de composició. Per a la construcció de dues cases aparellades caldrà que les dues parcel·les compleixin les característiques mínimes de parcel·lació i els paràmetres d'edificació que s'estableixen per als habitatges aïllats amb l'excepció de la reculada al límit veí que efectui la construcció aparellada.

##### c) Terrenys en declivi:

Els percentatges d'ocupació en terrenys en declivi es variaran d'acord amb aquest declivi, de la manera següent:

- fins al 30 % no es modifica
- del 30 % al 50 % es disminueix en 1/3
- del 50 % al 100 % es disminueix en 1/2
- més del 100 % de pendent no es permetrà l'edificació

##### d) Moviments de terres i adaptació topogràfica:

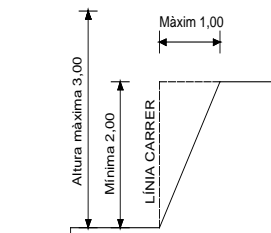
En els casos que sigui necessari l'anivellament del terreny de la parcel·la edificable, s'ajustarà a les determinacions de l'article 251 d'aquestes Normes urbanístiques.

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.

##### e) Garatges i construccions auxiliars:

És obligatori disposar de dues places d'aparcament dins de cada parcel·la per a cada habitatge. No s'autoritzarà la construcció de garatge s i/o construccions auxiliars, si no se sol·licita llicència de manera conjunta amb l'habitatge.

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 separacions mínimes als terminals veïns establertes per a cada subzona. Se seguirà el que hi ha dibuixat a l'esquema annex següent:



f) *Piscines, Cisternes, dipòsits o similars:*

Quan qualsevol d'aquests elements estiguin encastats respecte al nivell natural del terreny, hauran de guardar les següents separacions mínimes als diversos límits de la parcel·la:

- 2,00 m si s'ubiquen en les subzones amb parcel·la mínima fins a 400 m<sup>2</sup>
- 3,00 m si s'ubiquen en les subzones amb parcel·la mínima fins a 1.000 m<sup>2</sup>
- 4,00 m si s'ubiquen en les subzones amb parcel·la mínima > 1.000 m<sup>2</sup>

Quan els esmentats elements sobresurtin més de 0,50 m respecte al nivell definitiu del terreny, hauran de guardar les separacions mínimes establertes per a les diferents subzones.

h) *Soterranis:*

A les plantes soterranis no es permetran la ubicació d'estances habitables.

A l'efecte de còmput de l'edificabilitat no s'hi inclouran les superfícies de les plantes soterrani, que únicament podran ocupar la projecció de l'edificació sobre el terreny, llevat de les rampes i espais d'accés a l'edificació situada sota rasant.

i) *Parets o murs de tancament:*

Les parets o murs de tancament de parcel·la amb façana al carrer o espai d'ús públic, hauran de ser de material opac fins a una altura màxima d'1,00 m i la resta fins a un màxim total d'1,80 m podrà complementar-se mitjançant tanques vegetals, enreixats metàl·lics o elements en gelosia.

Per a les tanques de separació entre parcel·les regirà allò disposat en el paràgraf anterior. En el cas de tanques situades sobre murs de contenció de terres, només s'admetrà una sòcol massís de fins a 0,20 m. sobre la rasant de coronament del mur.

k) *Cobertes:*

Les cobertes de les edificacions podran ser planes o inclinades. En el cas de teulades inclinades, amb un pendent màxim del 30%, es construiran amb teules de material ceràmic, no permetent-se la utilització de peces de formigó, pissarres o plafons i/o xapes metàl·liques.

**Article 145. Regulació específica de la subzona de ciutat-jardí intensiva**

1. *Subtipus.* Per a la regulació específica d'aquesta subzona, en funció dels de les condicions d'edificació, es defineixen els subtipus següents:

- R6a.1 Ciutat-jardí intensiva. Intensitat 1
- R6a.2 Ciutat-jardí intensiva. Intensitat 2

Les condicions d'ordenació i edificació específiques de cadascuna de les subzones definides vindran regulades pels paràmetres següents:

2. *Condicions de parcel·la*

a) *Paràmetres propis de la parcel·la*

	<i>Superfície mínima</i>	<i>Façana mínima</i>	
Subzona R6a.1	200 m <sup>2</sup>	20,00 m	(1)
	400 m <sup>2</sup>	20,00 m	(2)
Subzona R6a.2	180 m <sup>2</sup>	9,00 m	(3)

- (1) En el cas d'edificació aparellada
- (2) En el cas d'edificació unifamiliar aïllada
- (3) La façana mínima serà de 18 m. per a cada parella de parcel·les

b) *Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la*

	<i>Índex d'edificabilitat net</i>	<i>Densitat neta hbtges</i>	<i>Ocupació màxima</i>
Subzona R6a.1	1,00 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	1 hbtge/ 200 m <sup>2</sup> parcel·la	50%
Subzona R6a.2	1,00 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	1 hbtge/ 180 m <sup>2</sup> parcel·la	70%

c) *Situació de l'edificació dins de la parcel·la*

	<i>Separació a llindars</i>			<i>Entre edificis dins mateixa parcel·la</i>
	<i>Front</i>	<i>Lateral</i>	<i>Fons</i>	
Subzona R6a.1	5,00 m	3,00 m	3,00 m	---
Subzona R6a.2	3,00 m	2,00 m	3,00 m	---

- (1) La reculada a vial podrà arribar a 3 m. mitjançant tramitació d'estudi volumètric conjunt de tota l'illa



### 3. Condicions d'edificació

	Edif. principal		Edif. auxiliar	
	Alçada màxima	Nombre de plantes	Alçada màxima	Nombre de plantes
Subzona R6a.1	7,00 m	PB+1	3,30 m	PB
Subzona R6a.2	7,00 m	PB+1	3,30 m	PB

(1)

(1) 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

### 4. Condicions d'ús

	Predominants	Compatibles (2)
Subzona R6a.1	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar (1)	
Subzona R6a.2	Habitatge unifamiliar	
Subzones R6a.1 i R6a.2		Restauració (3) Comercial (3) Oficines (3) Públic-administratiu (3) Garatge d'ús particular i col·lectiu (4) Sanitari-assistencial (3) Educatiu (3) Cultural (3)

(1) Entenent els habitatges aparellats com habitatge plurifamiliar

(2) Els usos compatibles admesos simultàniament amb l'ús d'habitatge; no ocuparan més del 50% del sostre edificat de la parcel·la. No s'admet la divisió horitzontal de l'immoble. Per canviar els percentatges d'usos admissibles serà necessari la redacció d'un Pla especial que ho justifiqui.

(3) Situacions B1 i B3

(4) Limitat a consultori

## Article 146. Regulació específica de la subzona de ciutat-jardí extensiva

1. Subtipus. Per a la regulació específica d'aquesta subzona, en funció dels de les condicions d'edificació, es defineixen els subtipus següents:

R6b.1 Ciutat-jardí extensiva. Intensitat 1  
R6b.2 Ciutat-jardí extensiva. Intensitat 2  
R6b.3 Ciutat-jardí extensiva. Intensitat 3  
R6b.4 Ciutat-jardí extensiva. Intensitat 4  
R6b.5 Ciutat-jardí extensiva. Intensitat 5  
R6b.6 Ciutat-jardí extensiva. Intensitat 6

Les condicions d'ordenació i edificació específiques de cadascuna de les subzones definides vindran regulades pels paràmetres següents:

### 2. Condicions de parcel·la

#### a) Paràmetres propis de la parcel·la

	Superfície mínima	Façana mínima
Subzona R6b.1	400 m <sup>2</sup>	15,00 m
Subzona R6b.2	600 m <sup>2</sup>	20,00 m
Subzona R6b.3	600 m <sup>2</sup> (1)	20,00 m
Subzona R6b.4	400 m <sup>2</sup> (2)	20,00 m
Subzona R6b.5	450 m <sup>2</sup>	20,00 m
Subzona R6b.6	550 m <sup>2</sup>	20,00 m

(1) En el sector La Rajoleria s'exclou de les parcel·les 1 i 2 la franja de 10 m des del límit del torrent del Morer als efectes de l'aplicació dels paràmetres urbanístics.

(2) Per al cas opcional d'edificació unifamiliar aïllada, seran necessàries dues parcel·les.

#### b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la

	Índex d'edificabilitat net	Densitat neta hbtges	Ocupació màxima	Ocupació auxiliar (1)
Subzona R6b.1	0,60 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	1 hbtge/ 400 m <sup>2</sup> parcel·la	30%	---
Subzona R6b.2	0,40 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	1 hbtge/ 300 m <sup>2</sup> parcel·la	20%	7%
Subzona R6b.3	0,40 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	1 hbtge/ 600 m <sup>2</sup> parcel·la	20%	---
Subzona R6b.4	0,40 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	2 hbtge/ 400 m <sup>2</sup> parcel·la	30%	7%
Subzona R6b.5	0,60 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	1 hbtge/ 450 m <sup>2</sup> parcel·la	30%	---
Subzona R6b.6	0,55 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	1 hbtge/ 550 m <sup>2</sup> parcel·la	30%	---

(1) Es permeten agrupacions de 3 habitatges per una parcel·la mínima de 1.200 m<sup>2</sup>

(2) Edificació adossada obligatòria

c) Situació de l'edificació dins de la parcel·la

	Separació a l'indars			Entre edificis dins mateixa parcel·la
	Front	Lateral	Fons	
Subzona R6b.1	6,00 m	3,00 m	3,00 m	---
Subzona R6b.2	6,00 m	4,00 m	4,00 m	7,00 m
Subzona R6b.3	7,00 m	4,00 m	4,00 m	---
Subzona R6b.4	5,00 m	3,00 m	3,00 m	---
Subzona R6b.5	6,00 m	3,00 m	3,00 m	---
Subzona R6b.6	6,00 m	3,00 m	3,00 m	---

3. Condicions d'edificació

	Edif. principal		Edif. auxiliar	
	Alçada màxima	Nombre de plantes	Alçada màxima	Nombre de plantes
Subzona R6b.1	7,00 m	PB+1	3,30 m	PB
Subzona R6b.2	7,00 m	PB+1	3,30 m	PB
Subzona R6b.3	7,00 m	PB+1	3,30 m	PB
Subzona R6b.4	7,00 m	PB+1	3,30 m	PB
Subzona R6b.5	7,00 m	PB+1	3,30 m	PB
Subzona R6b.6	7,00 m	PB+1	3,30 m	PB

4. Condicions d'ús

	Predominants	Compatibles (1)
Totes les subzones	Habitatge unifamiliar	
Subzones R6g, R6h i R6i	Habitatge plurifamiliar	
Totes les subzones		Restauració (2)
		Comercial (2)
		Oficines (2)
		Públic-administratiu (2)
		Garatge d'ús particular i col·lectiu (3)
		Sanitari-assistencial (3)
		Educatiu (2)
		Cultural (2)

(1) Els usos compatibles admesos simultàniament amb l'ús d'habitatge; no ocuparan més del 50% del sostre edificat de la parcel·la. No s'admet la divisió horitzontal de l'immoble. Per canviar els percentatges d'usos admissibles serà necessari la redacció d'un Pla especial que ho justifiqui.

(2) Situacions B1 i B3

(3) Limitat a consultori

**Article 147. Regulació específica de la subzona de ciutat-jardí dispersa**

1. Subtipus. Per a la regulació específica d'aquesta subzona, en funció dels de les condicions d'edificació, es defineixen els subtipus següents:

R6c.1 Ciutat-jardí dispersa. Intensitat 1
R6c.2 Ciutat-jardí dispersa. Intensitat 2
R6c.3 Ciutat-jardí dispersa. Intensitat 3

Les condicions d'ordenació i edificació específiques de cadascuna de les subzones definides vindran regulades pels paràmetres següents:

2. Condicions de parcel·la

a) Paràmetres propis de la parcel·la

	Superfície mínima	Façana mínima
Subzona R6c.1	800 m <sup>2</sup>	20,00 m
Subzona R6c.2	800 m <sup>2</sup>	20,00 m
Subzona R6c.3	1.500 m <sup>2</sup>	20,00 m

b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la

	Índex d'edificabilitat net	Densitat neta hbtges	Ocupació màxima	Ocupació auxiliar
Subzona R6c.1	0,40 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	1 hbtge/ 800 m <sup>2</sup> parcel·la	20%	---
Subzona R6c.2	0,40 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s (1)	1 hbtge/ 800 m <sup>2</sup> parcel·la	20%	5%
Subzona R6c.3	0,20 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	1 hbtge/ 1.500 m <sup>2</sup> parcel·la	10%	---

(1) Edificabilitat màxima per cada unitat d'habitatge: 500 m<sup>2</sup> sostre.

(2) S'admet l'habitatge aparellat, sense superar la limitació d'un habitatge per a cada parcel·la independent autoritzable.

c) Situació de l'edificació dins de la parcel·la

	Separació a l'indars			Entre edificis dins mateixa parcel·la
	Front	Lateral	Fons	
Subzona R6c.1	10,00 m	5,00 m	5,00 m	---
Subzona R6c.2	6,00 m	5,00 m	4,00 m	---
Subzona R6c.3	6,00 m	5,00 m	4,00 m	---

(1) Si la parcel·la dona front a dos vials, la reculada podrà ser de 5,00 m.

### 3. Condicions d'edificació

	<i>Edif. principal</i>		<i>Edif. auxiliar</i>	
	<i>Alçada màxima</i>	<i>Nombre de plantes</i>	<i>Alçada màxima</i>	<i>Nombre de plantes</i>
Subzona R6c.1	7,00 m	PB+1	3,30 m	PB
Subzona R6c.2	7,00 m	PB+1	3,30 m	PB
Subzona R6c.3	7,00 m	PB+1	3,30 m	PB

### 4. Condicions d'ús

	<i>Predominants</i>	<i>Compatibles (1)</i>	
Totes les subzones	Habitatge unifamiliar	Restauració	(2)
		Comercial	(2)
		Oficines	(2)
		Públic-administratiu	(2)
		Garatge d'ús particular i col·lectiu	
		Sanitari-assistencial	(3)
		Educatiu	(2)
		Cultural	(2)

(1) Els usos compatibles admesos simultàniament amb l'ús d'habitatge; no ocuparan més del 50% del sostre edificat de la parcel·la. No s'admet la divisió horitzontal de l'immoble. Per canviar els percentatges d'usos admissibles serà necessari la redacció d'un Pla especial que ho justifiqui.

- (2) Situacions B1 i B3  
(3) Limitat a consultori

## SECCIÓ 6. ZONA INDUSTRIAL. Clau A1

### **Article 148. Definició i subzones**

1. Definició. Aquesta clau comprèn les zones industrials amb tipologies de construccions aïllades en la parcel·la. Destinades predominantment a l'ús industrial, les edificacions corresponen a un o més establiments.

En el present Pla d'ordenació urbanística municipal aquesta zona s'aplica a l'ordenació de l'antic sector industrial PP-1, un cop assolit el seu desenvolupament urbanístic que determina la seva transformació en sòl urbà.

2. Subzones. Per a la regulació específica d'aquesta zona es defineixen les subzones següents:

A1a. Indústria gran i mitjana
A1b. Indústria petita i tallers
A1c. Indústria amb volumetria definida
A1d. Indústria compartimentada segons llicència

### **Article 149. Regulació general de la zona industrial**

1. Tipus d'ordenació. L'ordenació d'aquesta zona es determina pels paràmetres de regulació per edificació aïllada o de volumetria específica. Les edificacions d'aquesta zona se situen en relació amb la parcel·la, i per tant li són aplicables els paràmetres d'ordenació de regulació general del *Títol novè. Paràmetres urbanístics, Capítol II. Paràmetres d'ordenació: definició i regulació, Secció 2* d'aquestes normes urbanístiques.

El tipus de regulació volumètrica d'aquesta zona és per volumetria flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'article 232 d'aquestes Normes urbanístiques, on les condicions pel volum resultant de l'edifici estan regulades directament en els paràmetres urbanístics de cada subzona.

2. Condicions de parcel·lació. S'estableixen amb caràcter particular en la regulació de cada subzona.
3. Definició de l'alçada reguladora màxima.
  - a) L'alçada reguladora expressa en metres lineals la màxima alçada a què poden arribar les edificacions, mesurada des de la cota de nivell de planta que tingui la consideració de planta baixa, fins a la cota superior de l'estructura de coberta.
  - b) Per damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetrà
    - Les cobertes de les edificacions amb pendents màxims del 5%
    - Els remats de façana exclusivament decoratius

- Els tubs de les xemeneies de ventilació i els seus elements de remat
- Els elements d'instal·lacions tècniques sempre i quan se situïn a una distància igual a la seva alçada

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. Condicions d'ús

	<i>Predominants</i>	<i>Compatibles</i>
Totes les subzones	Industrial (1) Comercial (2) Magatzem Taller de reparacions (3)	Habitatge (4) Restauració Oficines (5) Públic-administratiu Estacionament i aparcament Estació de servei Sanitari-assistencial (6) Cultural (7) Educatiu (8) Religiós Recreatiu Esportiu

(1) Categories 1a a 4a, situacions C1 a C4, D1 i D2, E1 i F1.

(2) Relatiu a elements auxiliars de la indústria, venda de maquinària i equips de transport com venda i reparació de vehicles; també la venda a l'engròs i la relacionada amb els usos agropecuaris de l'entorn, com la venda de pinsos, veterinaris i serveis de jardineria.

(3) Assimilat a les mateixes categories de l'ús industrial

(4) Exclusivament adscrit a servei de vigilància i manteniment de l'activitat predominant

(5) Vinculades altres activitats predominants o compatibles

(6) Excloent-hi aquells on calgui l'allotjament dels pacients

(7) Centres de formació, centres socials, etc...

(8) Formació vinculada a la indústria

#### 5. Pla especial d'usos

Per als usos industrials que comportin activitats perilloses pel medi, en concret les previstes a l'annex I de la Llei 20/2009, s'estarà allò que estableixi el Pla especial d'usos que es redactarà a l'efecte, on s'estudii de forma expressa la compatibilitat de les activitats que, a efectes ambientals estiguin classificats com a categoria 3ª en relació al medi físic del sector industrial de Sant Pol estudiant de forma especial la incidència sobre el sistema hidràulic i el freàtic protegit

pròxim, sempre i quan no es tracti d'activitats que aportin un servei necessari a nivell supramunicipal.

Transitoriament s'admeten les activitats existents incloses en el supòsits relacionats. En aquests casos s'admetran noves llicències d'activitat, i ampliacions volumètriques o d'instal·lacions, sempre i quan l'activitat resultant tingui un grau de risc inferior al de l'activitat existent prèvia a la llicència demanada. També s'admetran canvi de nom de l'activitat existent.

6. Condicions de l'edificació. S'estableix amb caràcter general per a la zona d'edificació industrial les següents condicions complementàries:

##### a) Tancament de parcel·les

Serà obligatori el tancament de la parcel·la mitjançant una tanca de material opac fins a una altura màxima d'1,00 m i la resta fins a 2,00 m podrà complementar-se mitjançant tanques vegetals o enreixats metàl·lics.

Es prohibeix expressament la disposició de materials o elements que puguin posar en perill la integritat física de les persones tals com claus, filferro de punxes, vidres tallants o d'altres.

##### b) Parcel·les que donen front a més d'un carrer

En les parcel·les que donin front a més d'un carrer, s'haurà de donar tractament de façana a tots els fronts a espai públic.

##### c) Espais lliures d'edificació

En els espais lliures d'edificació s'hi disposarà arbrat. S'haurà de tractar com a zona enjardinada i d'arbrat tot el front de la parcel·la al vial, amb un ample mínim de 2,00 m La resta podrà destinar-se a zona d'aparcament o pati de maniobra i càrrega.

d) El projecte de l'edificació industrial anirà acompanyat del detall gràfic de les esmentades zones lliures i d'aparcament, que hauran de quedar acabades a l'uníson amb l'edificació i quedar en tot moment en perfecte estat de conservació.

7. Condicions complementàries. Al marge del sostre assignat per a cada subzona, es podrà edificar o completar la planta pis o altell amb una ocupació màxima del 100% de la planta baixa sempre i quan el sostre que excedeixi de l'assignat per la zona comptabilitzi com a actuació aïllada i per tant se cedeixi a favor de l'administració actuant el 15% de l'aprofitament urbanístic. Aquesta cessió es podrà efectuar de forma econòmica d'acord amb el que estableix l'art. 43.3 del TRLUC. D'acord amb la legislació vigent, es determina el sistema de càlcul de l'esmentat aprofitament, tenint en compte que la planta altell té un valor diferent del valor del sostre industrial en planta baixa, així doncs la cessió del 15% d'aprofitament urbanístic s'obtindrà d'aplicar la fórmula següent:

- Valor del sòl industrial urbanitzat =  $V_{su}$
- Cessió econòmica =  $15\%(V_{su} \times 40\%)$

## Article 150. Regulació de la subzona d'indústria gran i mitjana

1. Definició. Aquesta subzona correspon a la tipologia d'indústria gran i mitjana
2. Clau urbanística. Per a la regulació específica d'aquesta subzona es defineix la clau urbanística A1a. Indústria gran i mitjana

Les condicions d'ordenació i edificació específiques d'aquesta subzona vindran regulades pels paràmetres següents:

### 3. Condicions de parcel·la

#### a) Paràmetres propis de la parcel·la

	Superfície mínima	Façana mínima
	3.000 m <sup>2</sup>	30,00 m (1)

(1) Excepte les illes Gl.2 i Gl.3, amb parcel·la única i que disposen d'un únic accés.

#### b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la

	Índex d'edificabilitat net	Densitat d'activitats	Ocupació principal i auxiliar
	0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	1 establiment./ parcel·la	60%

#### c) Situació de l'edificació dins de la parcel·la

Separació a llindars (1)			Entre edificis dins mateixa parcel·la
Front	Lateral	Fons	
s/gàlibs	s/gàlibs	s/gàlibs	---

(1) Segons gàlibs dels plànols d'ordenació de la sèrie O3a. En el cas d'ordenació apartada, s'admet l'agrupament de dos o més edificis situats en parcel·les contigües, tot mantenint la resta de paràmetres fixats.

### 4. Condicions d'edificació:

	Alçada Màxima	Nombre de plantes
	10,00 m (1)	PB+1 (2)

(1) D'acord amb les condicions de l'article 149.3 d'aquestes normes urbanístiques

(2) Es prohibeix el desdoblament de propietat de la nau industrial per plantes

5. Condicions d'ús. Les regulades a l'article 149.4 d'aquestes Normes urbanístiques, comunes per a totes les subzones industrials.

## Article 151. Regulació de la subzona d'indústria petita i tallers

1. Definició. Aquesta subzona correspon a la tipologia d'indústria petita i tallers.
2. Clau urbanística. Per a la regulació específica d'aquesta subzona es defineix la clau urbanística A1b. Indústria petita i tallers

Les condicions d'ordenació i edificació específiques d'aquesta subzona vindran regulades pels paràmetres següents:

### 3. Condicions de parcel·la

#### a) Paràmetres propis de la parcel·la

	Superfície mínima	Façana mínima
	800 m <sup>2</sup>	15,00 m

#### b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la

	Índex d'edificabilitat net	Densitat d'activitats	Ocupació principal i auxiliar
	0,65 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	2 establ./parcel. mín.	65%

 (1)

(1) El nombre màxim d'establiments serà de 2 per parcel·la mínima, sempre que es garanteixi una façana mínima de 8m per cada establiment.

#### c) Situació de l'edificació dins de la parcel·la

Separació a llindars (1)			Entre edificis dins mateixa parcel·la
Front	Lateral	Fons	
s/gàlibs	s/gàlibs	s/gàlibs	---

(1) Segons gàlibs dels plànols d'ordenació de la sèrie O3a. En el cas d'ordenació apartada, s'admet l'agrupament de dos o més edificis situats en parcel·les contigües, tot mantenint la resta de paràmetres fixats

### 4. Condicions d'edificació:

	Alçada Màxima	Nombre de plantes
	10,00 m (1)	PB+1 (2)

(1) D'acord amb les condicions de l'article 149.3 d'aquestes normes urbanístiques

(2) Es prohibeix el desdoblament de propietat de la nau industrial per plantes

5. Condicions d'ús: Les regulades a l'article 149.4 d'aquestes normes urbanístiques, comunes per a totes les subzones industrials.

## Article 152. Regulació de la subzona d'indústria amb volumetria definida

- Definició.** Aquesta subzona d'indústria amb volumetria definida correspon a les edificacions de nova implantació incloses en els polígons d'actuació que es delimiten al sector.
- Clau urbanística.** Per a la regulació específica d'aquesta subzona es defineix les claus urbanístiques següents:

A1c.1 Indústria amb volumetria definida. Intensitat 1  
A1c.2 Indústria amb volumetria definida. Intensitat 2

Les condicions d'ordenació i edificació específiques de cadascuna de les subzones vindran regulades pels paràmetres següents:

### 3. Condicions de parcel·la

#### a) Paràmetres propis de la parcel·la

	Superfície mínima	Façana mínima
Subzona A1c.1	500 m <sup>2</sup>	10,00 m
Subzona A1c.2	350 m <sup>2</sup>	10,00 m

#### b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la

	Índex d'edificabilitat net	Densitat d'activitats	Ocupació principal i auxiliar
Subzona A1c.1	1,19m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	1 establ./ 350 m <sup>2</sup> s	100% (1)
Subzona A1c.2	1,35 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	1 establ./ 350 m <sup>2</sup> s	100%

(1) Dins del gàlib de parcel·la que figura al plànol d'ordenació B1 de la sèrie O3a

#### c) Situació de l'edificació dins de la parcel·la

	Separació a llindars (1)			Entre edificis dins mateixa parcel·la
	Front	Lateral	Fons	
Subzona A1c.1	s/gàlibs	s/gàlibs	s/gàlibs	---
Subzona A1c.2	s/gàlibs	s/gàlibs	s/gàlibs	---

(1) Segons gàlibs dels plànols d'ordenació de la sèrie O3a.

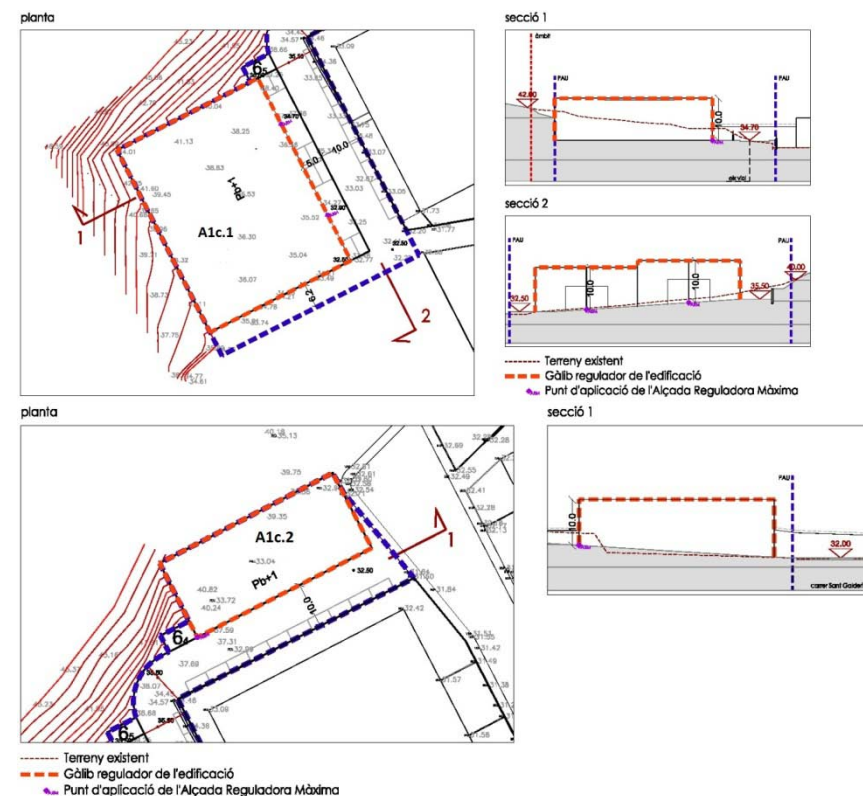
## 4. Condicions d'edificació

	Alçada Màxima (1)	Nombre de Plantes (2)
Subzona A1c.1	10,00 m	PB+1
Subzona A1c.2	10,00 m	PB+1

(1) D'acord amb les condicions de l'article 149.3 d'aquestes normes urbanístiques  
(2) La planta pis no podrà contenir un establiment diferent al de planta baixa; resta prohibit el desdoblament de la nau industrial per plantes

5. **Condicions d'ús.** Les regulades a l'article 149.4 d'aquestes normes urbanístiques, comunes per a totes les subzones industrials.

6. **Regulació gràfica de paràmetres.** Els paràmetres referits a les subzones es detallen en els esquemes següents:



### Article 153. Regulació de la subzona compartimentada segons llicència

- Definició.** Aquesta subzona correspon a la 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.
- Clau urbanística.** Per a la regulació específica d'aquesta subzona es defineix la clau urbanística següents:

A1d.1 Indústria compartimentada segons llicència. Intensitat 1
A1d.2 Indústria compartimentada segons llicència. Intensitat 2
A1d.3 Indústria compartimentada segons llicència. Intensitat 3

Les condicions d'ordenació i edificació específiques de cadascuna de les subzones vindran regulades pels paràmetres següents:

#### 3. Condicions de parcel·la

##### a) Paràmetres propis de la parcel·la

	Superfície mínima	Façana mínima
Subzona A1d.1	l'existent (1)	-----
Subzona A1d.2	l'existent (2)	-----
Subzona A1d.3	l'existent (3)	-----

(1) Parcel·la única en règim de propietat horitzontal.

Mitjançant un pla especial volumètric es podrà reordenar o resituar la volumetria prevista a l'entorn de la cruïlla entre la carretera i el vial d'accés, sempre i quan es mantingui el sostre màxim assignat. En qualsevol cas l'activitat industrial confrontant a la carretera haurà de garantir el seu accés des de la vialitat privada situada dins de la subzona A1d.1.

En cas de reordenació de l'àmbit mitjançant un PMU, la parcel·la mínima serà de 1.000 m<sup>2</sup> i la densitat d'activitats es limitarà a 2 establiments per parcel·la

(2) Parcel·la única en règim de propietat horitzontal.

En cas de reordenació de l'àmbit mitjançant un PMU, es mantindran el nombre màxim de 5 activitats existents, amb parcel·la mínima de 700 m<sup>2</sup> i una densitat d'activitats d'1 establiment per parcel·la

(3) Parcel·la única en règim de propietat horitzontal.

En cas de reordenació de l'àmbit mitjançant un PMU, es mantindran el nombre màxim de 4 activitats existents, amb parcel·la mínima de 900 m<sup>2</sup> i una densitat d'activitats d'1 establiment per parcel·la

##### b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la

	Sostre en planta baixa	Sostre en planta altell	Densitat d'activitats
Subzona A1d.1	5.914,70 m <sup>2</sup> st	2.206,56 m <sup>2</sup> st	1 establ./ 450 m <sup>2</sup> s PB
Subzona A1d.2	1.826,77 m <sup>2</sup> st	548 m <sup>2</sup> st	1 establ./ 350 m <sup>2</sup> s PB
Subzona A1d.3	2.244 m <sup>2</sup> st	695,33 m <sup>2</sup> st	1 establ./ 300 m <sup>2</sup> s PB

(1) El nombre màxim d'establiments permesos serà de 4.

##### c) Situació de l'edificació dins de la parcel·la

	Separació a l'indars (1)			Entre edificis dins mateixa parcel·la
	Front	Lateral	Fons	
Subzona A1d.1	s/gàlibs	s/gàlibs	s/gàlibs	---
Subzona A1d.2	s/gàlibs	s/gàlibs	s/gàlibs	---
Subzona A1d.3	s/gàlibs	s/gàlibs	s/gàlibs	---

(1) Els plànols d'ordenació de la sèrie O3a defineixen els gàlibs d'edificació

#### 4. Condicions d'edificació

	Alçada Màxima (1)	Nombre de Plantes (2)
Subzona A1d.1	l'existent	PB+1
Subzona A1d.2	l'existent	PB+1
Subzona A1d.3	l'existent	PB+1

(1) L'alçada reguladora màxima correspon a l'edificació consolidada existent; en cas de substitució l'alçada màxima per a les noves edificacions seran de 10,00 m., d'acord amb les condicions de l'article 149.3 d'aquestes normes urbanístiques

(2) La planta pis no podrà contenir un establiment diferent al de planta baixa

5. **Condicions d'ús:** Les regulades a l'article 149.4 d'aquestes normes urbanístiques, comunes per a totes les subzones industrials.

## **SECCIÓ 7. ZONA DE SERVEIS. Clau A2**

### **Article 154. Definició i subzones**

#### 1. Definició

Aquesta clau inclou les àrees urbanes d'activitats econòmiques diferents de la industrial o la logística amb predomini d'un ús concret com és el cas dels usos terciaris, comercials, centres de recerca d'activitats, les relacionades amb el turisme i lúdiques, així com en general, les dotacions de titularitat privada.

#### 2. Claus urbanístiques

Per a la regulació específica d'aquesta zona es delimiten les subzones següents:

A2a. Hotelier / Hostaleria o restauració
A2b. Educatiu / Cultural / Sanitari-assistencial
A2c. Esportiu / Lúdic / Recreatiu

### **Article 155. Regulació general de la zona de serveis**

1. Tipus d'ordenació. L'ordenació d'aquesta zona es determina de manera específica en les condicions de cada subzona que es regularan d'acord amb els paràmetres urbanístics dels teixits urbans on se situïn.

2. Condicions de parcel·lació. S'estableix amb caràcter general per a totes les subzones com a parcel·la mínima aquella de la qual disposin actualment.

3. Condicions complementàries de l'edificació. Per al cas dels àmbits regulats segons el tipus d'ordenació aïllada, s'estableix amb caràcter general per a la zona de serveis les següents condicions complementàries:

#### a) Tancament de parcel·les

Les parets o murs de tancament de parcel·la amb façana al carrer o espai d'ús públic, hauran de ser de material opac fins a una altura màxima d'1,00 m i la resta fins a un màxim total d'1,80 m podrà complementar-se mitjançant tanques vegetals, enreixats metàl·lics o elements en gelosia.

Per a les tanques de separació amb parcel·les veïnes regirà allò disposat en el paràgraf anterior. En el cas de tanques situades sobre murs de contenció de terres, només s'admetrà una sòcol massís de fins a 0,20 m. sobre la rasant de coronament del mur.

#### b) Espais lliures d'edificació

En els espais lliures d'edificació s'hi disposarà arbrat. S'haurà de tractar com a zona enjardinada i d'arbrat tot el front de la parcel·la al vial, amb un

ample mínim de 2,00 m. La resta podrà destinar-se a zona d'aparcament o pati de maniobra i càrrega.

#### c) Aparcaments

Les reserves mínimes d'aparcaments per als usos permesos a les diferents subzones compliran amb les determinacions de l'article 303 d'aquestes Normes urbanístiques.

4. Edificis catalogats. Les restriccions d'ús i edificació i les possibilitats d'ampliació en el cas dels edificis catalogats s'especifiquen de manera individualitzada en les fitxes del *Document D1. Catàleg de béns a protegir*, que forma part inseparable del cos normatiu del POUM.

### **Article 156. Regulació de la subzona de serveis Hotelier / Hostaleria o restauració, clau A2a**

1. Definició. Aquesta subzona inclou els sòls amb edificacions destinades a usos hotelier, tots ells de titularitat privada. S'entenen per usos hotelers aquells destinats a residència temporal de visitants, en establiments per als quals no s'admet la presència d'unitats registrals separades.

2. Paràmetres d'edificació. Les edificacions qualificades dins d'aquesta subzona es regiran per les condicions edificatòries que regulen les claus urbanístiques dels àmbits on s'ubiquin:

<b>Establiment</b>	<b>Clau urbanística</b>
Hotel Miliets (Pl. Sant Cristòfol) Tipus d'ordenació	Assimilables a la clau R1a. Nucli antic Segons alineació de vial
Hotel Gran Sol Tipus d'ordenació Parcel·la mínima Ocupació màxima amb edificis Intensitat màxima edificable Alçada màxima Retrossos mínims edificacions Separació mínima entre edificis	Volumetria específica Única 40% 1,20 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 10,00 (PB + 2P) Segons gàlils plànols d'ordenació Sèries O.3a i O.3b 6,00 m
Can Villà Can Pi Can Busquets Mas Arrosser Regulació de paràmetres	Segons fitxa del Catàleg de béns protegits



3. **Condicion d'ús.** Les edificacions qualificades amb aquesta subzona admetran el següent règim d'usos:

- Hoteler (1)
- Hostaler o de restauració

(1) En totes les modalitats permeses per la legislació sectorial. S'exclou específicament l'ús d'aparthotel que suposi la segregació registral de les unitats d'habitacions o estances, que es correspondran urbanísticament, en aquest cas, a l'ús residencial d'habitatge.

**Article 157. Regulació de la subzona de serveis Educatiu / Cultural / Sanitari-assistencial, clau A2b**

1. **Definició.** Aquesta subzona inclou els sòls amb edificacions destinades a usos educatius (escoles, acadèmies, centres de formació), culturals (fundacions privades, centre d'investigacions, etc.) i assistencials (clínicas, dispensaris, residències assistides i de gent gran, etc...), tots ells de titularitat privada.
2. **Paràmetres d'edificació.** Les edificacions qualificades amb aquesta subzona es regiran per les condicions edificatòries que regulen les claus urbanístiques dels àmbits on s'ubiquin:

Establiment	Clau urbanística
Fundació Joan Coromines Llar d'avis (c/ Antoni Sauleda)	Assimilables a la clau R1a. Nucli antic
Tipus d'ordenació	Segons alineació de vial

3. **Condicion d'ús.** Les edificacions qualificades amb aquesta subzona admetran el següent règim d'usos:

- Educatiu
- Cultural
- Sanitari-assistencial

**Article 158. Regulació de la subzona de serveis Esportiu / Lúdic / Recreatiu, clau A2c**

1. **Definició.** Correspon a l'anterior clau urbanística (9.2) de zona esportiva (Club Tennis La Riera, Piscina del carrer Domènech Muntaner, la Pista de tennis i la piscina de Can Pou).
2. **Paràmetres d'edificació.** Les edificacions qualificades amb aquesta subzona es regiran per les següents condicions:

Establiment	Clau urbanística
Club Tennis La Riera Piscines passatge Domènech i Montaner Piscina Can Pou Pista de Tennis Can Pou	
Tipus d'ordenació	Oberta
Parcel·la mínima	No es fixa
Ocupació màxima amb edificis	10%
Intensitat màxima edificable	0,8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Alçada màxima	8,00 (PB + 1P)
Retrocessos mínims edificacions	3,00 m a tots els límits
Separació mínima entre edificis	6,00 m

3. **Condicion d'ús.** Les edificacions qualificades amb aquesta subzona admetran el següent règim d'usos:

- Esportiu col·lectiu
- Sociocultural (lligat a l'esportiu)
- Restauració (lligat a l'esportiu)
- Lúdic
- Recreatiu

## CAPÍTOL III. ELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

### Article 159. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents polígons d'actuació urbanística

#### 1. Polígons d'actuació urbanística

El POUM delimita deu polígons d'actuació urbanística per l'ordenació directa d'àmbits de sòl urbà. Els primers nou polígons se situen en sòl urbà consolidat, sense transformació del teixit urbà i dels usos existents i sense cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

El polígon del sector industrial de la Riera de Sant Pol tindrà l'obligació de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant. Els polígons delimitats són els següents:

- PA-1 Roques Blanques nord
- PA-2 Roques Blanques sud
- PA-3 Bellavista
- PA-4 Bellaguarda
- PA-5 El Farell
- PA-6 Can Valmanya
- PA-7 Can Tobella
- PA-8 Serrat del Mas
- PA-9 Turó de la Marina
- PA-10 Sector industrial Riera de Sant Pol

#### 2. Polígons d'actuació aïllada

El POUM delimita vuit polígons d'actuació aïllada, tant en sòl urbà com en sòl no urbanitzable, corresponents a àmbits d'actuació qualificats com a sistemes públics.

- AA-1 Can Valmanya
- AA-2 Els Garrofers
- AA-3 La Sènia
- AA-4 Carrer del Ferrocarril
- AA-5 Carrer d'Ignasi Mas Morell
- AA-6 Carrer de la Plaça
- AA-7 Cementiri
- AA-8 Equipaments Els Tints
- AA-9 Equipaments del Parc Litoral

### Article 160. Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística

Els paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística es detallen en el *Document C2. Fitxes de polígons i sectors* del POUM, que constitueix un annex

normatiu d'aquestes Normes urbanístiques, incloent-hi l'àmbit de l'ordenació detallada de cada PAU.

Cada fitxa s'estructura amb els continguts següents:

- a) Àmbit: es descriu els límits del polígon i la seva superfície, diferenciant la superfície computable, si escau.
- b) Objectius: es descriu l'objecte i la finalitat de cada actuació.
- c) Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

En forma de quadre es detallen les superfícies dels sistemes i de les zones proposades, així com el sostre edificable del polígon, diferenciant el corresponent a l'habitatge de protecció pública, i el nombre d'habitatges de cada tipus.

En cas que les zones definides admetin planta sotacoberta i edificació en el pati d'illa, s'haurà de fer constar amb caràcter diferenciat, calculant-ho o bé establint que és un sostre a considerar en el projecte de reparcel·lació, però no en el càlcul del nombre d'habitatges.

Es detallen els usos principals, compatibles i prohibits, i si escau, els diferents usos específics que l'actuació proposi, amb les corresponents superfícies de sostre diferenciades.

Altres condicions d'ordenació específiques de cada polígon, si s'escauen.

#### a) Condicions de gestió i execució:

En aquest apartat es descriu el sistema d'actuació urbanística a aplicar, les càrregues resultants, complementàries o externes al polígon, i les condicions del projecte d'urbanització segons cada polígon.

- b) Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, tenint en compte les potencials llicències que es puguin atorgar mentre el polígon no s'executi.
- c) Estudi bàsic econòmic de viabilitat de l'actuació: s'adjunta un quadre bàsic de dades de l'ordenació amb variables econòmiques que justifiqui la viabilitat de l'actuació. Aquesta viabilitat econòmica pot condicionar-se a l'extinció prèvia d'activitats existents, o tenir-les en compte en concepte d'indemnitzacions.

### Article 161. Procediment i execució dels polígons d'actuació urbanística

1. Per executar els polígons d'actuació urbanística s'han d'elaborar i tramitar els projectes d'urbanització i de reparcel·lació o d'expropiació, d'acord amb el que es determina en cada fitxa.
2. El projecte de reparcel·lació, a més del plànol del planejament vigent, haurà de contenir un plànol complementari de detall a 1:500 amb la concreció del sostre edificable i unitats d'habitatge o establiments de cada illa o parcel·la,

d'acord amb que estableix cada fitxa i la regulació de cada zona definida, i tenint en compte el següent:

- En cas de desnivells notoris en la topografia de l'àmbit en ordenacions volumètriques definides, s'haurà de detallar en seccions el còmput de la planta baixa i planta soterrani, en relació amb el carrer o la parcel·la d'acord amb els articles 269 i 270 d'aquestes Normes urbanístiques, i la topografia resultant dels espais lliures de parcel·la i patis d'illa d'acord amb l'article 249 d'aquestes Normes urbanístiques. La suma de totes les plantes computables, inclosa la planta altell i àtic si escauen, no podrà sobrepassar el paràmetre de sostre edificable màxim del polígon definit en la fitxa. La planta sotacoberta computarà als efectes del càlcul de l'edificabilitat, però no als efectes de la densitat.
- En cas que no s'hagin detallat en la corresponent fitxa, el sostre edificable de la planta sotacoberta i de les edificacions admeses en els espais lliures o patis d'illa, aquest sostre haurà de computar i sumar-se al sostre edificable màxim definit, d'acord amb el que estableixen els articles 246, 262 i 273 d'aquestes Normes urbanístiques, amb la finalitat d'establir la coherència en el projecte de reparcel·lació i en les concessions de llicències posteriors.
- S'haurà de definir el nombre d'habitatges en cada illa o part d'una illa, o parcel·la, diferenciant els de règim lliure i els de règim protegit, d'acord amb el que determina l'article 247 d'aquestes Normes urbanístiques.

## CAPÍTOL IV. ELS PLANS DE MILLORA URBANA

---

### Article 162. Tipus, objecte i naturalesa dels Plans de millora urbana

#### 1. *Plans de millora urbana*

El POUM delimita un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat, per completar l'ordenació d'un nou sector urbà, amb la corresponent cessió de l'aprofitament urbanístic del sector a l'Administració actuant. El sector delimitat és el següent:

- PMU-1 Els Tints

### Article 163. Paràmetres i condicions dels Plans de millora urbana

Els paràmetres i condicions del Pla de millora urbana es detallen en la corresponent fitxa del *document C2. Fitxes de polígons i sectors*, que té caràcter d'annex normatiu d'aquestes Normes urbanístiques, incloent-hi l'àmbit del sector i, si escau, l'ordenació indicativa amb qualificació bàsica de sòl urbà amb límits discontinus, per tal de comprovar la correspondència amb els paràmetres del sector que es determinen.

Els paràmetres generals del sector es defineixen i regulen en els articles 227 a 239 d'aquestes Normes urbanístiques.

La fitxa urbanística s'estructura amb els continguts següents:

- a) Àmbit: es descriuen els límits del sector i la seva superfície, diferenciant la superfície computable, si escau.
- b) Objectius: es descriu l'objecte i finalitat del sector.
- c) Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:
  1. Es concreten els percentatges respecte del sector dels sistemes públics mínims i el sòl privat màxim, que són normatius i que vindran justificats amb l'ordenació indicativa del sector, d'acord amb l'objecte i finalitats del PMU.
  2. L'índex d'edificabilitat bruta del sector normatiu, que també tindrà relació i vindrà justificada amb l'ordenació indicativa.
  3. Es concreten els usos principals, compatibles i prohibits, i si escau, els diferents usos específics que l'actuació proposi, amb els corresponents percentatges de sostre segons els usos.
  4. Densitat bruta màxima d'habitatges i/o establiments, i els corresponents a nombres d'unitats corresponents a partir dels percentatges del tipus de protecció pública que es determini.

5. Les zones bàsiques de sòl urbà que el planejament derivat haurà de precisar i concretar, si escau, amb les subzones corresponents.
  6. Altres condicions d'ordenació específiques del sector, si escauen.
- d) Condicions de gestió i execució:
- e) Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, pel que fa a les possibles llicències urbanístiques mentre el PMU no s'executi.

#### **Article 164. Desenvolupament i execució dels Plans de millora urbana**

1. El PMU s'elaborarà amb la tècnica de l'ordenació detallada amb volumetria precisa (Vp), amb seccions i amb la indicació del repartiment del sostre edificable per plantes, d'acord amb l'article 232 d'aquestes Normes urbanístiques.
2. S'utilitzarà la mateixa qualificació que en sòl urbà, establint les subzones o subsistemes que es creguin convenients, per diferenciar paràmetres específics o per remetre l'ordenació precisa al plànol de detall del planejament derivat.
3. S'haurà de definir el nombre d'habitatges en cada illa o part d'una illa, o parcel·la, diferenciant els de règim lliure i els de règim protegit, d'acord amb la regulació de l'article 247 d'aquestes Normes urbanístiques.
4. S'haurà de delimitar un o més polígon d'actuació, els seus sistemes d'actuació i les condicions específiques per al projecte de reparcel·lació i d'urbanització.

## **CAPÍTOL V. ELS PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS**

---

### **Article 165. Tipus, objecte i naturalesa dels Plans especials urbanístics**

D'acord amb els articles 67 i 68 del TRLU, per al desenvolupament de les previsions del POUM es poden aprovar plans especials urbanístics. Es distingeixen els tipus següents:

1. Plans especials urbanístics de desenvolupament. Es poden aprovar aquest tipus de plans especials urbanístics si són necessaris per a assolir les finalitats següents:
  - a) La protecció del medi rural i del medi natural.
  - b) La protecció de béns catalogats.
  - c) El desenvolupament del sistema urbanístic de comunicacions i les seves zones de protecció.
  - d) El desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Si el planejament urbanístic general no ho fa, poden concretar l'ús de l'equipament comunitari i la titularitat pública o privada.
  - e) El desenvolupament del sistema urbanístic d'espais lliures públics.
  - f) L'ordenació del subsòl, si no és objecte d'una altra figura de planejament urbanístic derivat.
  - g) La identificació i la regulació de les masies, cases rurals i altres edificacions a què fan referència els articles 47.3 i 50 del TRLU.
  - h) Les actuacions específiques en sòl no urbanitzable a què fa referència l'article 47.4 del TRLU
  - i) La implantació d'obres i usos relacionats amb l'activitat de càmping i amb l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda previstos expressament en el pla d'ordenació urbanística municipal.
  - j) La implantació d'activitats vinculades a l'explotació de recursos naturals.
  - k) Qualsevol altra finalitat anàloga.
2. Plans especials urbanístics autònoms. 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.

#### **Article 166. Paràmetres i condicions dels Plans especials urbanístics**

1. Els Plans especials urbanístics de desenvolupament previstos expressament en el planejament territorial o en el planejament urbanístic general han d'ajustar llurs determinacions a les del pla que desenvolupen.
2. Els Plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament territorial o en el planejament urbanístic general no poden substituir en cap cas el pla d'ordenació urbanística municipal 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 per aquest planejament; en canvi poden alterar altres determinacions del planejament urbanístic general i establir les limitacions d'ús que siguin necessàries per a assolir la finalitat que els justifica.
3. Els Plans especials urbanístics autònoms, a més de les facultats que l'article 67.3 del TRLU determina per als plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament territorial o urbanístic, poden qualificar el sòl necessari per a la implantació de la infraestructura com a sistema urbanístic, de caràcter general o local, sense possibilitat, però, d'alterar la qualificació del sòl reservat per aquest planejament per a sistemes urbanístics generals.

#### **Article 167. Desenvolupament i execució dels Plans especials urbanístics**

1. D'acord amb l'article 69 del TRLU els Plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin.
2. Els Plans especials urbanístics autònoms han de qualificar com a sistema urbanístic, general o local, els terrenys vinculats a les infraestructures que ordenen i han d'establir les altres determinacions necessàries per a llur funcionament adequat. La documentació d'aquests plans ha de contenir l'anàlisi de les diverses alternatives d'emplaçament plantejades i la justificació de l'opció escollida i del compliment dels requisits que legitimen l'aprovació del pla.

## TÍTOL SISÈ. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

---

### Article 168. Ordenació del sòl urbanitzable

1. El POUM inclou en aquesta classificació els terrenys que es consideren necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i/o de l'activitat econòmica i de demanda social, i es consideren aptes per a la urbanització i complementació de l'estructura urbana dins el marc d'un desenvolupament urbanístic sostenible.
2. En raó de les previsions del desenvolupament urbanístic d'aquest POUM explicitades a la memòria, la demanda formalitzada en el procés d'informació pública per la iniciativa privada i dels objectius de la política urbanística sobre dotacions de sòl per satisfer les necessitats col·lectives d'habitatge permanent i equipaments, el Pla classifica com sòl urbanitzable delimitat sectors per als quals la seva previsió de desenvolupament s'estableix pels propers dotze anys.
3. En relació a la reserva en sòl urbanitzable delimitat per al nou sostre residencial d'un 30% per destinar-lo a la construcció d'habitatges de protecció pública, s'estarà a allò que estableix l'article 57.3 del TRLU. El POUM fixa la reserva en l'annex normatiu *Document C2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament*, si bé la seva localització concreta es realitzarà en el planejament derivat, atenent als principis de cohesió social i no concentració, que el POUM ja imposa en diversificar-ho en els diferents àmbits. Sense perjudici del contingut de la memòria social del POUM, en la memòria social que hauran d'incloure els plans derivats concretaran i justificaran tant la localització com els terminis.

### CAPÍTOL I. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

---

#### Article 169. Regulació del sòl urbanitzable delimitat

1. Definició

Correspon als sòls urbanitzables reservats per a futurs desenvolupaments delimitats, pendents de tramitació d'un pla parcial urbanístic.

2. Claus urbanístiques

Per a la regulació específica d'aquests àmbits es reserva les claus urbanístiques següents:

- |   |
|---|
| D1. Desenvolupament residencial           |
| D2. Desenvolupament d'activitat econòmica |
| D3. Desenvolupament mixt                  |
| D4. Altres desenvolupaments               |

#### Article 170. Sectors de sòl urbanitzable delimitat

El present POUM defineix el següent sector de sòl urbanitzable delimitat que es grafia en els plànols de la *sèrie O.3 ordenació del sòl urbà i urbanitzable*:

- PPU-1 Equipaments Riera de Sant Pol

#### Article 171. Paràmetres i condicions dels Plans parcials de sòl urbanitzable delimitat

Els paràmetres i condicions del Pla parcial urbanístic es detallen en el *Document C2. Fitxes de sectors i polígons*, que constitueix un annex normatiu d'aquestes Normes urbanístiques, incloent-hi l'àmbit del sector i, si escau, l'ordenació indicativa, amb qualificació bàsica de sòl urbà amb límits discontinus, per tal de comprovar la correspondència amb els paràmetres del sector que es determinen.

Els paràmetres generals del sector es defineixen i regulen en els articles 234 a 239 d'aquestes Normes urbanístiques.

La fitxa urbanística s'estructura amb els continguts següents:

- a) *Àmbit*: es descriuen els límits del sector i la seva superfície, diferenciant la superfície computable, si escau.
- b) *Objectius*: es descriu l'objecte i finalitat del sector.

c) *Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:*

1. Es concreten els percentatges respecte del sector dels sistemes públics mínims i el sòl privat màxim, que són normatius i que vindran justificats amb l'ordenació indicativa del sector, depenent de l'objecte i finalitats del PPU.
2. L'índex d'edificabilitat bruta del sector normatiu, que també tindrà relació i vindrà justificada amb l'ordenació indicativa.
3. Es concreten els usos principals, compatibles i prohibits, i si escau, els diferents usos específics que l'actuació proposi, amb els corresponents percentatges de sostre segons els usos.
4. Densitat bruta màxima d'habitatges i/o establiments, i els corresponents a nombres d'unitats corresponents a partir dels percentatges del tipus de protecció pública que es determini.
5. Les zones bàsiques de sòl urbà que el planejament derivat haurà de precisar i concretar, si escau, amb les subzones corresponents.
6. Altres condicions d'ordenació específiques del sector, si escauen.

d) *Condicions de gestió i execució.*

e) *Règim transitori d'edificació i usos:* s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, pel que fa a les possibles llicències urbanístiques mentre el PPU no s'executi.

**Article 172. Desenvolupament i execució del sòl urbanitzable delimitat**

1. *Desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable delimitat*

- a) Pel seu desenvolupament i urbanització, els sectors de sòl urbanitzable delimitat es subjectaran a les determinacions temporals i econòmiques establertes en el *document C2. Fitxes de polígons i sectors* i el *document E1. Agenda i avaluació econòmica*, d'aquest POUM.
- b) La seva ordenació urbanística detallada a través dels Plans parcials urbanístics, i a tal efecte han de: qualificar el sòl, regular els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, assenyalar les alineacions i les rasants, i definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.

Així mateix els Plans parcials hauran de:

- Establir les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació.

- Preveure la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb el planejament general.
- Establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i els propietaris adjudicataris de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.
- Preveuran les reserves establertes en els apartats 3, 4 i 5 de l'article 65 del TRLU.

c) Els Plans parcials urbanístics es tramitaran i desenvoluparan quan es compleixin els terminis establerts en el present POUM, o abans dels mateixos quan existeixi una demanda social que ho justifiqui o quan l'Ajuntament ho decideixi per raons d'oportunitat, interès social i conveniència a tenor de la política urbanística.

2. *Limitacions a l'exercici de les facultats dominicals.* Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:

- a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivades 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 inclòs a l'àmbit de desenvolupament en què siguin compresos els terrenys, tot tenint en compte que l'àmbit d'actuació és el sector del pla parcial corresponent.
- c) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui dins l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
- d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització –sense perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si s'escau, i de la infraestructura de connexió de xarxes de telecomunicacions- a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
- 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 correspongui.
- g) Conservar les obres d'urbanització, agrupades legalment com a Junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament

aquesta obligació o bé ho estableixi aquest POUM o el pla parcial, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

- h) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al percentatge de l'aprofitament urbanístic del sector que s'indica en cada fitxa, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys.
- i) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament general. I incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries per garantir que la connectivitat del sector sigui l'adequada.

### 3. Sectors i subsectors

Els sectors en sòl urbanitzable delimitat pendents de planejament parcial poden ésser objecte de desenvolupament per subsectors, d'acord amb el que estableix l'article 93 del TRLU i l'article 114 del RLU i, per tant, sempre que es compleixin les condicions següents:

- a) Es justifiquin la conveniència i l'oportunitat de la promoció.
- b) S'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic, de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit o, altrament, es garanteixi el reequilibrament corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant a compte de la reparcel·lació ulterior.

### 4. Polígons

Amb l'objectiu de facilitar la gestió i execució de la urbanització, el Pla d'ordenació urbanística municipal no delimita, en tots els casos, els polígons en què poden subdividir-se els sectors als efectes de la seva gestió urbanística.

La delimitació de polígons podrà contenir-se en el Pla parcial o tramitar-se com projecte independent un cop aprovat aquest, i prèviament a la gestió i urbanització de cadascun dels subsectors o polígons en què es divideixi el sector.

### 5. Cessions obligatòries i gratuïtes i determinacions dels Plans parcials

Els propietaris del sòl urbanitzable delimitat hauran de cedir obligatòriament i gratuïta a favor del municipi, lliure de càrregues i urbanitzats, com a mínim, i llevat del que en concret disposi la fitxa de cada sector, els terrenys en la

proporció fixada per aquest POUM, i els Plans parcials establiran, com a mínim, les determinacions establertes a l'article 65 del TRLU.

### 6. Règim d'ús provisional del sòl urbanitzable

- a) En sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat es pot autoritzar, de manera discrecional, els usos provisionals i de fer-hi les obres de caràcter provisional que no siguin expressament prohibits per la legislació urbanística o sectorial ni pel planejament territorial, urbanístic o sectorial i que no hagin de dificultar l'execució d'aquests planejaments. L'autorització d'aquests usos no dóna dret en cap cas a percebre indemnització
- b) Només poden ésser admesos com a usos provisionals, als efectes del que estableix l'anterior apartat a), l'emmagatzematge o el dipòsit simple i pur de mercaderies o de béns mobles, la prestació de serveis particulars als ciutadans, les activitats del sector primari, les activitats comercials relacionades amb el sector esmentat i les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals. No s'admeten com a usos provisionals els usos residencials ni els usos industrials.
- c) Les obres executades amb vista als usos provisionals esmentats per l'anterior apartat b) han d'ésser les mínimes que siguin imprescindibles per a permetre unes instal·lacions fàcilment desmuntables, però no han d'ometre cap de les garanties de seguretat establertes per la legislació sectorial, que s'han d'acreditar en la memòria justificativa que cal presentar a aquests efectes.
- d) Els terrenys destinats a sistemes urbanístics generals o locals ja adquirits per l'administració pública poden ésser utilitzats de manera temporal i esporàdica per a instal·lar-hi mercats ambulants o per a desenvolupar-hi activitats de lleure, esportives, recreatives, culturals i similars. L'autorització d'aquests usos no comporta l'incompliment de l'obligació de destinar els terrenys a les finalitats determinades pel planejament urbanístic. La tramitació se subjectarà a allò que disposa l'article 54 del TRLU.

### 7. Ordenació urbanística dels sectors i reserves

#### a) *Ordenació urbanística dels sectors*

Els sòls objecte de classificació com a urbanitzables delimitats no tenen definida amb precisió l'ordenació i trama urbana que han de seguir a l'hora de planificar la seva transformació a sòls edificables.

El POUM, en aquest sentit, orienta –en allò que no sigui normatiu– la tipologia i els usos a través dels paràmetres fonamentals d'edificabilitat, i el règim de cessions i reserves per a zones verdes, dotacions i vitalitat, així com la definició d'una estructura urbana a nivell general.



L'aprofitament del sòl urbanitzable delimitat resta fixat a cadascun dels sectors amb els paràmetres urbanístics establerts per aquest POUM.

b) *Reserves d'habitatge protegit*

En els àmbits dels sectors urbanitzable on s'hagi de disposar reserves per l'edificació d'habitatges amb algun règim de protecció, la seva regulació atindrà, a més de les normes pròpies de la zona on se situïn, les determinacions de l'article 125 d'aquestes Normes urbanístiques.

c) *Reserves d'aparcament*

Les reserves d'aparcament a preveure en els sectors de sòl urbanitzable delimitat atendran a les condicions establertes als articles 302 i 303 d'aquestes Normes urbanístiques.

d) *L'ús d'habitatge*

e) *Condicions d'urbanització*

Els projectes d'urbanització faran una previsió per al subministrament de serveis dels sòls destinats als sistemes públics no inferior a:

- Aigua potable per equipaments: 5 litres /m<sup>2</sup> sostre d'equipaments
- Aigua per rec de jardins públics i arbrat urbà: 4 litres /m<sup>2</sup> jardí
- Energia elèctrica: 100 w/m<sup>2</sup> sostre d'equipaments i 20 w/m<sup>2</sup> sostre d'aparcaments
- Enllumenat públic: 1,5 w/m<sup>2</sup> vials públics i d'espai de jardí públic urbà

## CAPÍTOL II. SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

### Article 173. Regulació del sòl urbanitzable no delimitat

1. *Definició*

Correspon als sòls urbanitzables que es podrien reservar per a futurs desenvolupaments no delimitats, pendents de pla parcial de delimitació i de pla parcial urbanístic.

2. *Claus urbanístiques*

Per a la regulació específica d'aquests àmbits es reserva la clau urbanística següent:

D5. Urbanitzable no delimitat
-------------------------------

3. *Àmbits de sòl urbanitzable no delimitat*

El present pla d'ordenació urbanística municipal preveu els següents àmbits de sòl urbanitzable no delimitat que apareixen gràficament situats en els plànols de la sèrie O.3 ordenació del sòl urbà i urbanitzable:

- SND-1 Torre Martina

### Article 174. Desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat

1. *Instruments de desenvolupament*

- a) Per la transformació dels àmbits de sòl urbanitzable no delimitat cal la formulació d'un pla parcial de delimitació, que ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb les determinacions dels articles 33.4, 581.1.d) i 58.5 del TRLU.
- b) Alternativament es podrà tramitar una modificació puntual del POUM per passar un àmbit de sòl urbanitzable no delimitat a sòl urbanitzable delimitat, amb la tramitació conjunta del pla parcial urbanístic corresponent, amb els continguts i documents propis d'un planejament derivat.

2. *Condicions generals de desenvolupament*

Els instruments de desenvolupament dels diferents àmbits de sòl urbanitzable no delimitat inclosos en el POUM hauran de complir amb les condicions següents:

- a) Dimensió dels sectors: un sector sencer per a cada un dels àmbits qualificats com a sòl urbanitzable no delimitat.

- b) Edificabilitat bruta màxima sobre sector:
  - 0,30 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s per als sectors d'activitats turístiques
- c) Reserva mínima de sòl per a sistema d'espais lliures i zones verdes: les assenyalades en l'article 65 del TRLU o, en el seu cas, les que resultin de la classificació urbanística del POUM.
- d) Reserva mínima de sòl per a equipaments públics: les assenyalades en l'article 65 del TRLU o, en el seu cas, les que resultin de la classificació urbanística del POUM.
- e) Els sectors hauran d'assumir les connexions viàries i la portada dels serveis urbanístics.

### 3. *Condicions específiques de desenvolupament.*

A més de les condicions generals assenyalades en l'apartat anterior, com a condició prèvia a la delimitació, els diferents àmbits de sòl urbanitzable no delimitat inclosos en el POUM hauran de complir amb les condicions específiques següents:

#### a) SND-1 Torre Martina

Per a la delimitació d'aquest àmbit s'haurà d'acreditar l'interès públic en el desenvolupament d'aquesta dotació per a usos turístics i similars i de concretar el compromís de tramitació dels instruments de protecció paisatgística adequats a la singularitat de l'emplaçament.

# TÍTOL SETÈ. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

## CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

### Article 175. Definició

1. S'inclou en aquesta classificació els terrenys que s'han de preservar del procés d'urbanització:
  - a) per la seva vocació agrícola i/o forestal
  - b) per les seves característiques de localització relativa
  - c) per no resultar necessaris i oportuns a necessitats de creixement dins el marc del desenvolupament sostenible
  - d) aquells altres que, pels seus valors paisatgístics, ecològics o d'altra naturalesa han de ser objecte d'especial protecció de tot procés d'urbanització i d'edificació, d'acord amb el que disposen els articles 3, 9 i 32 del TRLU i l'article 9 del TRLS.
2. El sòl no urbanitzable correspon a tot el territori del municipi de Sant Pol de Mar no classificat com sòl urbà o com sòl urbanitzable, i que compleix amb els requisits esmentats a l'apartat 1 d'aquest article. En cap cas s'entén com a sòl residual, sinó expressament establert en aquest POUM, i sense perjudici d'aquell que determinin el planejament superior o normes sectorials.
3. Tanmateix les normes establertes en el present Capítol són d'aplicació en els sectors de sòl urbanitzable no delimitat mentre no s'aprovin els programes d'actuació urbanística, i els corresponents plans parcials. En tant això no sigui així, els terrenys qualificats de sòl urbanitzable no delimitat tenen la consideració de zona d'espais rústics (Clau N1).

### Article 176. Els espais oberts del planejament territorial

1. El sistema d'espais oberts del planejament territorial que inclou el terme municipal de Sant Pol de Mar comprèn el sòl classificat com a no urbanitzable pel planejament urbanístic en el moment de l'aprovació del PTMB.
2. El POUM qualifica com a sòl no urbanitzable el conjunt del sistema d'espais oberts del PTMB, amb els ajustos de límits que es determinen en els plànols de la sèrie O.1 Classificació del sòl i estructura general del territori i de la sèrie O.2 Ordenació del sòl no urbanitzable.

### Article 177. Regulació del sòl no urbanitzable

1. Objectius. La regulació del sòl no urbanitzable pretén assolir la salvaguarda del medi natural i una ordenada gestió dels espais d'utilització agrícola,

ramadera i forestal, els quals constitueixen una part molt important i característica del patrimoni del municipi de Sant Pol de Mar.

Per assolir aquests objectius, s'assenyalen les següents finalitats de la regulació del sòl no urbanitzable:

- a) Protegir i facilitar la gestió dels elements naturals més remarcables o que defineixen l'aspecte global del territori, preservant els seus valors ecològics i paisatgístics i la seva funció, tant en l'aspecte ambiental, com en el social i l'econòmic.
  - b) Preservar l'explotació agrària, especialment en els sòls que siguin susceptibles de millorar els seus rendiments.
  - c) Prevenir els impactes ambientals i paisatgístics associats als usos que es desenvolupin en sòl no urbanitzable com a processos d'urbanització.
  - d) Assolir una gestió racional del territori i acollir amb garanties per a l'entorn els diversos usos o activitats que, segons aquestes mateixes Normes urbanístiques, poden ser permesos en sòl no urbanitzable.
2. Condicions d'usos
    - a) No es permetran d'altres activitats que les agrícoles, ramaderes i forestals, les quals s'hauran d'ajustar tothora a les disposicions generals i les específiques de cadascun dels tipus de sòl no urbanitzable establerts, tal i com estableix l'article 47 del TRLU.
    - b) Atès els objectius i funcionalitat d'aquesta mena de sòls, també s'hi admetran les activitats i usos vinculats amb la restauració ambiental i paisatgística, així com amb la potenciació dels valors ecològics i de tot ordre.
    - c) Es declaren com a usos i/o activitats prohibides totes aquelles que comporten una modificació del destí o naturalesa establerta específicament per a cada categoria de sòl.
    - d) Es declaren com a expressament prohibides les parcel·lacions urbanístiques definides a l'article 191 del TRLU. Als efectes de les segregacions, caldrà observar el Decret de la Generalitat sobre unitats mínimes de conreu i el referit a la unitat mínima forestal.
  3.  criteris per l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures. En coherència amb les determinacions de les Normes d'ordenació territorial del PTMB, aquestes Normes urbanístiques consideren com a factors favorables per a l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en sòl no urbanitzable els següents:

- a) Aquells que aportin qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic
- b) Aquells que siguin d'interès públic

En els termes de regulació d'aquestes Normes urbanístiques, aportar qualitat s'entén com aquelles actuacions que tinguin conseqüències positives i duradores envers un territori endreçat en un àmbit que transcendeixi àmpliament l'extensió específica de l'actuació.

Es considera un argument favorable per a l'autorització d'activitats en el sòl no urbanitzable la reutilització i la millora d'edificis existents de qualitat i localització adequades, mentre que per a l'autorització de noves edificacions recomana una especial exigència pel que fa a la seva inserció territorial i paisatgística.

4. Zonificació del sòl no urbanitzable. El POUM classifica les següents zones dins del règim de sòl no urbanitzable:
- a) Zona d'espais rústics. Clau N1
  - b) Zona d'espais de protecció. Clau N2
  - c) Zona de protecció sectorial. Clau N3
    - Subzona de sistema urbanístic costaner C1. Clau N3-C1
    - Subzona de sistema urbanístic costaner C2. Clau N3-C2
    - Subzona de sistema urbanístic costaner C3. Clau N3-C3
    - Subzona de dotacions d'acampada. Clau N3-DA
  - d) Zona d'activitats autoritzades. Clau N4
    - Subzona de dotacions d'hípica. Clau N4-DH

#### **Article 178. Plans especials en sòl no urbanitzable**

1. Les determinacions contingudes en el planejament general, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ser desenvolupades mitjançant els plans especials urbanístics d'acord amb l'article 67 del TRLU els quals contemplaran, si és el cas, i entre d'altres, els objectius següents:
  - a) La protecció dels conreus.
  - b) La millora del medi rural.
  - c) La protecció del paisatge i dels béns naturals i culturals.
  - d) La protecció i adequació de les vies rurals.
  - e) La implantació d'activitats col·lectives en el medi rural es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti, com ara les agrupacions d'horts d'autoconsum.
  - f) La protecció i millora de la funció connectiva, tant a nivell paisatgístic com ecològic
2. Els Plans especials urbanístics que, eventualment, desenvolupin un determinat àmbit en sòl no urbanitzable, vincularan els propietaris o promotors a la cessió i urbanització dels accessos i espais lliures, així com a

la urbanització i manteniment de la vialitat interna, serveis i previsió d'aparcaments necessaris en funció de l'activitat prevista.

#### **Article 179. Les directrius del paisatge del planejament territorial**

1. Les directrius del paisatge són les determinacions que, basant-se en els catàlegs del paisatge, precisen i incorporen normativament les propostes d'objectius de qualitat paisatgística en els plans territorials parcials o en els plans directors territorials, d'acord amb l'article 12 de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
2. Les presents Normes urbanístiques s'adapten a les determinacions de les Directrius del paisatge del PTMB. De manera específica s'atendrà als criteris paisatgístics referits a la regulació de tanques i d'edificació de construccions aïllades -articles 2.3 i 2.6 de les Directrius del paisatge- que s'incorporen als articles 182 i 192 d'aquestes Normes urbanístiques.

## CAPÍTOL II. ELEMENTS PROPIS DEL SÒL NO URBANITZABLE

---

### Article 180. Camins rurals

1. No pot modificar-se el perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils ha de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques i de la relació adequada dels camins privats amb la xarxa bàsica de camins rurals.
2. Els camins de lliure circulació constituiran la xarxa viària rural bàsica i es qualifiquen amb la clau urbanística X3. Tindran una amplada màxima de 5 m. i podran pavimentar-se amb materials adequats al medi natural on se situïn i hauran de disposar de drenatge suficient i estar convenientment senyalitzats.
3. Tots els camins de la xarxa viària rural bàsica seran de domini públic.
4. La resta dels camins agrícoles o de pagès tindran una amplada de fins a 4,00 m. i amb les restriccions que fixa la llei d'accés motoritzat al medi rural
5. En el cas en què la rasant dels camins es trobi a un nivell inferior de la dels camps, s'hauran d'obrir reguerons o cunetes a tot la llargada de la façana del camp per tal de recollir-ne l'aigua.

### Article 181. Finques i parcel·lacions

1. D'acord amb l'article 47.2) del TRLU i els articles 22 i 23 del RPLU, es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques.
2. D'acord amb l'article 18 del RPLU, els terrenys compresos en una finca classificats com a sòl no urbanitzable, es poden dividir sempre que la superfície dels lots resultants sigui igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal, segons correspongui, o que, si no assoleixen la superfície mínima exigida, s'agrupin immediatament amb terrenys contigus per constituir finques de superfície igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal corresponent.
3. No obstant el que estableix l'apartat anterior, els terrenys compresos en una finca classificats com a sòl no urbanitzable es poden dividir tot i que un dels lots resultants no assoleixi la superfície mínima exigida, sempre que aquest lot estigui vinculat funcionalment a alguna actuació autoritzada entre les previstes a:
  - a) L'article 47.3 del TRLU, quan el pla urbanístic que identifica la construcció en el catàleg corresponent prevegi expressament i justificadament aquest lot per raó de les seves característiques particular si garanteixi l'accessibilitat dels lots resultants.
  - b) L'article 47.4 del TRLU, relatiu a les actuacions específiques d'interès públic.

En ambdós supòsits, és requisit necessari per dur a terme la segregació que els altres lots resultants tinguin una superfície igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal, segons correspongui, o que, si no assoleixen la superfície mínima exigida, s'agrupin immediatament amb terrenys contigus per constituir una finca rústica de superfície igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal corresponent.

4. Si, en els terrenys que es pretenen segregar d'acord amb aquest article, existeix una construcció per a l'autorització de la qual és requisit necessari que la finca disposi d'una superfície mínima, el lot resultant on s'implanti ha d'assolir aquesta superfície mínima.
5. La finca mínima admesa és aquella que s'ajusta a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal establertes a l'Annex del Decret 169/1983, de 12 d'abril sobre unitats mínimes de conreu i al Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre unitats mínimes forestals:
  - Unitat mínima de conreu en terreny de secà: 3 ha
  - Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1 ha
  - Unitat mínima de producció forestal: 25 ha

### Article 182. Tanques, murs i marges

1. La construcció, instal·lació o col·locació de tanques de qualsevol tipus, queda subjecte a prèvia llicència municipal.
2. Les tanques destinades al tancament de les explotacions agràries o de parcel·les edificades hauran de complir les següents paràmetres:
  - a) Si donen a camí hauran de ser de filat metàl·lic amb una alçada màxima d'1,80 m. La malla haurà d'aixecar-se un mínim de 20 cm per permetre el pas de fauna terrestre. S'admet també el tancament amb reixa cinètica.
  - b) Només s'admeten parets d'alçada superior a 0,60 m en el cas de contencions de terres, sense però que la paret massissa no pugi més de 20 cm per damunt del nivell més alt de les terres. Es garantirà el drenatge superficial de les aigües a la base de la tanca, deixant escorrenties suficients.
  - c) En els casos d'explotacions ramaderes en els quals la normativa sectorial exigeixi tipus de tanques diferents, es podran autoritzar adaptacions d'aquelles a les prescrites als apartats anteriors.
3. En el cas que s'autoritzi la instal·lació de tanques entre conreus i zones ocupades per vegetació natural, en especial a les ribes dels recs, aquestes hauran de ser permeables al pas de la fauna terrestre. Aquesta condició comporta que, com a mínim, per cada 25 m lineals de tanca hi haurà una obertura al nivell del terra de 25 cm d'alçada i 1 m<sup>2</sup> de secció. Les tanques en aquestes zones es realitzaran amb materials i acabats cromàticament i

estilísticament harmònics amb el paisatge on se situen i no ultrapassaran una alçada màxima de 50 cm. Podrà ser admissible la tanca metàl·lica i una alçada superior si aquests paràmetres són degudament justificats com a imprescindibles per al desenvolupament de l'activitat.

4. En el sòl no urbanitzable d'espais naturals de protecció especial no s'hi admetrà la tanca d'obra. En aquest sentit, per la delimitació de les finques o dels terrenys on es porti a terme qualsevol activitat s'utilitzaran, filats metàl·lics i materials de fusta o vegetals, totalment permeables al trànsit de la fauna i amb plena integració en l'escenari paisatgístic en el qual s'insereixin. En el cas dels tancaments de fusta, l'alçada màxima no superarà l'1,60 m. Pel cas dels tancaments vegetals, s'utilitzaran sempre plantes autòctones de la comarca o naturalitzades. Els elements de guarda com el pastor elèctric o similar no tindran la consideració de tanca.

En qualsevol cas, tota proposta de tancament en aquests àmbits haurà d'haver estat aprovada pels serveis tècnics de l'ajuntament, els quals definiran models o tipologies de tanques a utilitzar per cadascuna de les unitats de paisatge que es creguin oportunes, sempre atenent alhora criteris d'integració escènica i de practicitat.

5. Queda prohibit l'ús de materials no homologats per a la construcció de tanques.

#### **Article 183. Arbres i vegetació**

1. Els aprofitaments forestals es realitzaran de forma que permetin la conservació i millora de les masses arbòries, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Llei 6/1988, del 30 de març, Forestal de Catalunya).
2. Tant sols es podran dur a terme els aprofitaments forestals inclosos en un pla tècnic de gestió i millora forestal o bé en un projecte d'ordenació forestal aprovat pel Departament corresponent de la Generalitat de Catalunya o bé que compleixin els següents criteris:
  - a) Que permetin garantir el manteniment de la qualitat ecològica dels boscos, amb l'objectiu general de la recuperació de la vegetació potencial pròpia d'aquesta zona climàtica.
  - b) No es podrà dur a terme cap aprofitament que provoqui la transformació de la comunitat vegetal cap a estadis de menys valor ecològic.
  - c) En els àmbits de vegetació de ribera les actuacions aniran encaminades a l'eliminació de la vegetació al·lòctona invasora i la substitució per espècies autòctones no invasores.
3. S'extrauran, preferentment, els arbres renocats, ofegats o mal llucats, i en general aquells que presenten un mal creixement. No es permetrà, en cap

cas, arrencar les soques dels arbres i arbusts tallats, a no ser que es tracti d'espècies invasores rebrotadores.

4. En els sectors afectats per incendis i en els de repoblació, s'estimularà la repoblació forestal amb espècies autòctones, d'acord amb la seva vegetació potencial.
5. Per a l'atorgament de les autoritzacions d'aprofitaments forestals, competència de la Generalitat de Catalunya, es compliran amb les determinacions de l'article 50 i següents de la Llei 6/1988, del 30 de març, Forestal de Catalunya.
6. En el cas de l'arbrat que no correspongui a explotacions forestals, la seva tala requerirà l'obtenció de llicència municipal, sota els criteris continguts a la Norma Granada.

#### **Article 184. Cursos d'aigua, fonts, regs i basses**

1. Com a part de la xarxa d'aigua del territori, aquests elements naturals i artificials s'integren en l'estructura bàsica del paisatge del territori on se situen.
2. El tractament naturalitzat o artificial dels espais associats a aquests elements aprofitaran la potencialitat paisatgística de la presència de l'aigua, sense perjudici dels requeriments hidrològics a considerar.

### CAPÍTOL III. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS

---

#### Article 185. Disposicions generals

##### 1. Condicions d'edificació

- a) Queda prohibida la construcció de cap habitatge no vinculat directament i justificadament a l'explotació agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general rústica on s'emplaça tal i com preveu l'art. 47.6b del TRLU.
- b) Les construccions autoritzades en sòl no urbanitzable, sigui quina sigui llur finalitat, hauran d'adaptar-se a les condicions següents, a més de les que hi són específiques per a cada zona:
  - Presentar una adaptació als models de construcció tradicional en aquest medi rural.
  - Presentar la condició de construcció aïllada i ésser adequats a aquesta condició, això és, tractar amb materials de façana les superfícies exteriors.
  - Presentar una ordenació de jardineria i vegetació que faciliti la integració de les construccions i el seu entorn en el medi rural. Pel que fa a les espècies vegetals, es primaran tant com sigui possible les autòctones o naturalitzades.
- c) Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques així com a la vocació de l'entorn en que s'emplacen. D'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys i sempre sota tals imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, hauran de complir les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitació en l'edificació i ús del sòl que aquestes Normes urbanístiques determinen per a cada zona i sistema.
- d) Les llicències municipals per a l'edificació en sòl no urbanitzable han de fixar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec dels interessats, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no contaminació. En tot cas, s'aplica a aquestes condicions d'edificació el que estableix per a les edificacions en sòl urbà l'article 41.3 del TRLU

##### 2. Lindars d'edificació

Els projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable als quals fa referència l'article 49 del TRLU i que ultrapassin els lindars fixats en aquest apartat, s'hauran de subjectar al procediment de tramitació administrativa assenyalada a l'article 48 del TRLU i a l'article 57 del RLU:

##### a) *Edificacions residencials*

En els casos de rehabilitació i/o ampliació dels habitatges existents inclosos al catàleg de masies i cases rurals així com en els dels habitatges de nova construcció, s'hauran de subjectar sempre al procediment de tramitació que assenyalen els articles 48.2, 49.1b) i 50.1 del TRLU.

##### b) *Edificacions no residencials*

- Ocupació màxima de l'edificació: 500 m<sup>2</sup> de sòl.
- Sostre màxim de l'edificació: 1.000 m<sup>2</sup> de sostre construït.
- Alçada màxima de les edificacions o de les instal·lacions: 10,00 m d'alçada

##### 3. Edificacions existents

- a) Qualsevol reforma o ampliació de les edificacions presents en sòl no urbanitzable abans de l'aprovació d'aquest POUM, si s'escau, estarà subjecte al que determinen aquestes Normes urbanístiques per a cadascuna de les tipologies.
- b) Totes les edificacions, tant les existents com les de nova construcció, hauran d'estar connectats al servei públic de sanejament o bé disposar de sistemes de tractament d'aigües residuals.

##### 4. Definició del nucli de població

- a) Als efectes d'aquest POUM, s'entén per nucli de població una concentració isolada de població, amb usos urbans, dins un municipi, que requereixen l'existència de serveis urbanístics i assistencials. Es considera què existeixen possibilitats de formació d'un nucli de població quan se sol·liciti llicència d'edificació en un indret en el que en un radi de 50 m. des del seu centre de gravetat, existeixi ja un altre habitatge o bé hagi estat concedida llicència per a la construcció d'habitatge.
- b) Els habitatges que integren conjunts edificats existents en masies o cases rurals, als efectes de constitució de nucli de població, computaran com un únic habitatge.
- c) A tal efecte l'Ajuntament portarà un cens d'habitatges amb el detall del seu emplaçament, així com de les llicències concedides, en el sòl no urbanitzable.

#### Article 186. Usos admesos en sòl no urbanitzable

1. D'acord amb l'article 47 del TRLU, 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 legislació urbanística, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

Com a usos principals es defineixen els següents:

- a) L'ús agrícola, en forma de conreus agrícoles intensius o extensius, de rec o de secà.
  - b) L'ús ramader, intensiu o extensiu.
  - c) L'ús forestal.
2. També són admissibles, a efectes enunciatius i sense caràcter limitatiu, en tant que usos específics o compatibles els següents:
- a) L'emmagatzematge de productes agrícoles, les activitats d'agro-elaboració i els cultius sota cobert.
  - b) Les activitats recreatives temporals que no suposen transformació de l'entorn natural, com exhibicions d'animals i de plantes.
  - c) Els vivers
  - d) Els centres de jardineria
  - e) Les activitats extractives degudament autoritzades.
3. També es permès, en sòl no urbanitzable, d'acord amb els requisits fixats pels articles 50 i 51 del TRLU:
- a) Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.
  - b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'aprovació del Pla general d'ordenació Sant Pol, en data 27/01/1978 i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
  - c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
4. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic les actuacions que s'assenyalen a l'article 194 d'aquestes Normes urbanístiques.
5. En sòl no urbanitzable, a part de les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat anterior, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:
- a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.

- b) Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a).
  - c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
  - d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
  - e) Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzats pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
  - f) Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.
6. Els següents usos i activitats es declaren com a incompatibles en sòl no urbanitzable i, per tant, expressament prohibits, sempre i quan no estiguin previstos específicament a les diferents categories de sòl no urbanitzable establertes, o bé en tant no siguin autoritzats de forma expressa:
- a) L'obertura de carrers i la instal·lació de serveis urbans, signes evidents de la formació d'un nucli de població.
  - b) L'habitatge plurifamiliar, així com l'habitatge familiar de nova creació per usuaris no lligats a l'explotació agrícola, pecuària o forestal.
  - c) Qualsevol tipus d'acció de parcel·lacions de barraquisme.

En els casos d'activitats no incloses entre les incompatibles ni les prohibides en sòl no urbanitzable, s'haurà de requerir l'informe previ de la Comissió Territorial d'Urbanisme i el projecte haurà de justificar el servei d'aigua, desguàs, llum i accés rodad.

#### **Article 187. Modificació del relleu**

1. Aquelles intervencions que suposin alterar les condicions orogràfiques d'un àmbit territorial, tret dels treballs de roturació agrícola habituals, requeriran de llicència municipal i la seva autorització vindrà condicionada a la prèvia o simultània obtenció de la llicència de l'activitat, si és el cas, o de la intervenció que les justifica.
2. Els terraplens de més de 50 cm d'alçada requeriran projecte tècnic quan corresponguin a un volum superior a 10.000 m<sup>3</sup> d'aportació de terres de fora de la mateixa finca o no estiguin emparades per la llicència o l'autorització d'una altra activitat. S'haurà de garantir l'ús agrícola del sòl transformat després de la intervenció. L'autorització del terraplenat atindrà a les condicions següents:



- a) L'estrat superior d'1 m estarà format per terrenys agrícoles –sense pedres o amb un diàmetre inferior a 5 cm-. En l'estrat immediatament inferior s'admeten terres amb pedres d'un diàmetre màxim de 30 cm.
  - b) El pendent màxim finals dels camps no serà superior al 5% en la zona d'espais rústics, clau N1. En la zona d'espais de protecció, clau N2 i en la zona de protecció sectorial, claus N3 el pendent màxim no serà superior al 12%.
  - c) Els paraments de contenció tindran una altura màxima d'1,50 m en la zona d'espais rústics, clau N1 o de 2,50 m en la zona d'espais de protecció, clau N2 i en la zona de protecció sectorial, claus N3.  
Els marges es formaran amb talussos naturals, amb un pendent màxim 1:2 (alçada:estesa) i s'estabilitzaran amb formacions vegetals típiques. En casos excepcionals, per raó de l'estabilitat dels terrenys, s'admetrà la formació d'esculleres
  - d) Es garantirà el sistema de drenatge per a les aigües d'escorrentia dels terrenys resultants de la transformació.
3. No s'admeten les activitats extractives en la zona d'espais de protecció, clau N2, i en la zona de protecció sectorial, claus N3.

#### **Article 188. Obertura de camins**

1. Tot nou camí de caràcter privat que es pretengui obrir o modificar requerirà de llicència municipal subjecte a:
  - a) La pavimentació i el drenatges adequats
  - b) Les mesures d'integració paisatgística.
2. El paviment dels camins rurals ha de ser, amb caràcter general, permeable. Tanmateix, poden admetre's mitjançant la llicència altres paviments no permeables en trams en què sigui necessari per circumstàncies especials justificades.
3. Com a norma general, s'estableix una amplada màxima de 4 m per als camins agrícoles. Pels camins exclusivament lúdics, l'amplada màxima serà de 3 m. Tot camí de 2 m o menys serà únicament per a vianants. Els camins de nova obertura no podran implicar desforestació o modificació del règim d'escorriments que comporti erosió del sòl.

#### **Article 189. Construcció d'edificacions**

1. La construcció de noves edificacions així com la reconstrucció, rehabilitació i ampliació de les existents atendran a les determinacions contingudes a l'article 185 d'aquestes Normes urbanístiques.

2. La condició de finca mínima serà, en tot cas, necessària per a poder construir una edificació. Es consideren edificacions: els habitatges rurals; els magatzems agrícoles, oberts o tancats; les construccions pecuàries; i les instal·lacions de conreu protegit.

No es consideren edificacions les instal·lacions de conreu protegit que compleixin les condicions previstes a l'Ordre de 25 d'octubre de 1988 del DARP. Es requerirà igualment la condició de finca mínima per a la implantació d'instal·lacions de conreu protegit no considerades com a edificació.

3. Als efectes d'autoritzacions per a la construcció d'edificacions i instal·lacions, l'àmbit unitari on s'ubicaran les edificacions tindrà, amb caràcter general, la superfície mínima següent:
 

– Habitatge rural:	3 ha
– Magatzem agrícola:	1 ha en sòl de regadiu
– 3 ha en sòl de secà	
– Construcció pecuària i ramadera:	3 ha
– Instal·lació conreu protegit:	3 ha
– Hivernacles:	1 ha

#### **Article 190. Senyalització i publicitat**

1. No es permeten tanques publicitàries en el sòl no urbanitzable a excepció d'aquelles vinculades a la xarxa viària on hauran d'acomplir la normativa sectorial específica.
2. En sòl no urbanitzable es prohibeix la col·locació de rètols de tot tipus i les inscripcions en l'arbrat o en les roques, amb excepció d'aquells rètols o indicadors que serveixin d'orientació o guia als visitants i hagin estat prèviament autoritzats per l'ajuntament. El tipus, el disseny i ubicació dels rètols ubicats a les edificacions i els autoritzats en d'altres suports atendran a mesures d'integració paisatgística que podrà ser regulada per ordenança municipal.

#### **Article 191. Xarxes de serveis**

1. Les instal·lacions de transport d'energia (gas, electricitat), de telefonia, de subministrament i de tractament d'aigües que s'hagin d'implantar en sòl no urbanitzable es realitzaran preferentment soterrades i requeriran, en defecte de pla especial, l'observança del tràmit de l'article 48 del TRLU.
2. Les noves infraestructures, instal·lacions i serveis tècnics s'admeten exclusivament en els supòsits següents i en absència d'alternatives viables equivalents en altres sectors fora del sòl no urbanitzable:

- a) Quan siguin indispensables per al correcte funcionament dels equipaments i serveis d'ús públic admesos.
  - b) Quan siguin indispensables per al desenvolupament dels usos agraris existents.
  - c) Quan siguin indispensables per garantir els objectius de protecció de cada zona.
3. En els casos esmentats a l'apartat anterior, l'execució del projecte ha d'evitar al màxim l'obertura de camins temporals. Es preveuran mesures de control de l'erosió i de prevenció del risc d'incendi i s'ha de presentar projecte i garantir l'execució de la restauració del conjunt de les àrees afectades.
  4. En el cas d'haver de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies aèries de transport elèctric o telefonia, aquestes s'ordenaran conjuntament amb les ja existents, preveient si és possible bandes de corredors al llarg de les vies i infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística de territori. Per regular el seu traçat i establir les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran plans especials, els quals contindran estudis dels traçats alternatius i de les característiques de les línies que justifiquin la solució menys lesiva pel medi. Es farà també preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental, amb especial atenció al seu impacte paisatgístic.
  5. Al sòl no urbanitzable d'espais naturals de protecció especial i al sòl no urbanitzable, totes les noves esteses que hi puguin discórrer i que no siguin de baixa tensió hauran d'anar soterrades. En aquest sentit, l'ajuntament de Sant Pol de Mar i les administracions competents i actuants articularan els mecanismes necessaris i al seu abast per tal de desplaçar els traçats ja existents fóra d'aquests àmbits o bé per aconseguir el seu soterrament.
  6. En tots els casos, s'han d'adoptar models de suports que minimitzin el risc d'electrocució per a les aus i d'altres mesures per evitar-ne la col·lisió amb els cables.
  7. En les instal·lacions elèctriques existents, incloses les edificacions i instal·lacions complementàries, els treballs de manteniment, millora i conservació es duran a terme de manera que es minimitzi el seu impacte sobre el medi natural i el paisatge.
  8. Les instal·lacions de transport –canonades- es desenvoluparan mitjançant projecte d'urbanització, si s'escau, o d'obres, on s'analitzi la necessitat i adaptació del traçat i s'avaluïn les alternatives possibles, justificant l'elecció de menor impacte, especificació de les condicions tècniques menys lesives i tractament de restauració.

#### **Article 192. Integració paisatgística de les edificacions**

1. Les edificacions en sòl no urbanitzable autoritzades segons les determinacions de l'article 47 del TRLU s'adequaran a alguna de les tres estratègies establertes a la Llei de Paisatge:
  - Harmonització
  - Mimesi / Camuflatge
  - Monumentalització, amb informe favorable de l'Observatori del Paisatge
2. Les edificacions compliran amb les següents condicions d'integració paisatgística:
  - a) *Perfil territorial*. Es preservaran les línies del relleu que caracteritzen el paisatge i no s'admetran edificacions que descrestin els careners o que la seva silueta resulti especialment visible o modifiqui la línia característica del perfil territorial des dels punts de vista més accessibles.
  - b) *Proporció*. Les edificacions seran proporcionades en relació a la dimensió i escala del paisatge, evitant actuacions de gran volum o presència en el paisatge.
  - c) *Pendents*. En totes les intervencions s'ha d'evitar ocupar els terrenys amb major pendent. No s'admetran edificacions en terrenys de pendent mitjà superior al 20%. Els desmunts es tractaran amb talussos amb vegetació. Les plataformes horitzontals no acumularan diferències de cota superiors als 1,50 m.
  - d) *Parcel·la*. Les construccions ocuparan la mínima part possible de la parcel·la, mantenint la resta el seu caràcter d'espai rural no artificialitzat.
  - e) *Usos del sòl*. Els espais permeables rurals, de bosc, o tractats amb vegetació o arbrat seran en tot cas superiors al 60% de la superfície total de la parcel·la.
  - f) *Composició arquitectònica*. Tots els paraments exteriors es tractaran com a façana, amb materials i colors acords amb el paisatge, evitant la introducció de contrastos estranys que desvaloritzin la imatge dominant.

#### **Article 193. Edificacions i instal·lacions pròpies de les activitats agràries, forestals i ramaderes**

1. Habitatges vinculats a l'explotació rústica dels terrenys:
  - a) Es considera com a habitatge familiar (que podrà dividir horitzontalment quan la llei així ho permet), 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.
  - b) Les noves edificacions o l'ampliació de les existents hauran de complir les següents condicions:

- La construcció d'un habitatge en sòl no urbanitzable ha d'estar forçosament vinculada a una explotació agrícola o ramadera; les ampliacions a les mateixes condicions anteriors i a un habitatge rural existent. I així s'haurà de justificar en la sol·licitud de la llicència municipal.
  - Aquesta vinculació ho serà tant per la relació funcional entre l'edificació preexistent i la de nova construcció com per la necessitat d'estança o permanença al mateix lloc on és desenvolupa l'activitat.
  - Les edificacions d'habitatges de nova planta, les ampliacions i reformes d'edificacions existents respondran a les tipologies existents en la zona o, en tot cas, es faran interpretacions ajustades utilitzant materials de construcció i colors adequats a l'entorn.
- c) La regulació de l'edificació dels habitatges ubicats en sòl no urbanitzable vindrà determinada pels paràmetres següents:
- Les superfícies mínimes d'explotació, necessàries per a poder edificar en serà de 3 ha en qualsevol tipus de sòl agrícola i de 25 ha en sòl forestal; aquesta superfície podrà estar distribuïda en diverses parcel·les –no necessàriament contigües-, vinculades registralment i sempre que una d'elles tingui com a mínim una hectàrea i serà en aquesta on se situaran les edificacions.
  - No s'autoritzaran construccions que superin els 500 m<sup>2</sup> de sostre per unitat mínima de finca. S'inclouen les edificacions auxiliars pròpies de l'habitatge.
  - Es permet la construcció d'instal·lacions esportives descobertes (piscines, pistes de jocs, etc...) amb una ocupació màxima de 250 m<sup>2</sup>.
  - L'alçada màxima per als habitatges serà de 7,50 m. corresponents a planta baixa i pis.
  - L'alçada màxima per a les altres construccions admeses serà de 5,00 m, llevat de les petites edificacions auxiliars que no podran superar els 3,00 m d'alçada.
  - Les edificacions i les instal·lacions s'hauran de recolzar en camins existents i no se'n podran separar més de 25 m ni menys de 10 m. Se separaran un mínim de 10 m. dels límits a veïns.
  - Les edificacions i les instal·lacions se situaran a més de 20 m. dels cursos d'aigua.
  - Per a l'obtenció de les corresponents llicències caldrà justificar, documentalment l'extensió de les finques de la mateixa propietat i l'adscripció de dites finques a la construcció.
- d) Els tipus de construccions i instal·lacions hauran de ser adequades a les condicions del paisatge rural, no admetent-se edificacions característiques de les zones urbanes.
- e) Es permet la modificació del relleu del terreny sempre i quan no es modifiqui el sistema d'escorrentius de la finca respecte del seu entorn, ni la cota natural del terreny en més o menys d'1 m.
2. Magatzems agrícoles:
- a) Són aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines, productes agrícoles i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola o pecuària, i aquelles instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació. Les basses de reg i els pous de captació d'aigua no computaran a efectes d'ocupació de les edificacions.
- b) A més de la vinculació amb l'activitat –alta en el règim de la seguretat social agrària-, la integració paisatgística i la relació amb l'habitatge rural a la que s'associen, hauran de complir les següents condicions:
- Les superfícies mínimes d'explotació, necessàries per a poder edificar 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 vinculades registralment i sempre que una d'elles tingui com a mínim 1 hectàrea i serà en aquesta on se situaran les edificacions.
  - Ocupació màxima: 300 m<sup>2</sup> en parcel·les fins a 3 ha i 600 m<sup>2</sup> en parcel·les de més de 3 ha, havent-se de justificar la superfície edificable per a cada tipus d'implantació.
  - Longitud màxima de l'edificació: Els fronts edificats no ultrapassaran el 30 m de longitud. Les edificacions es disposaran amb una distància mínima entre elles de 5,00 m. i una distància màxima de 10,00 m.
  - Alçada màxima: 7,50 m a ràfec i un 30% de pendent màxim de coberta. El carener de coberta no superarà els 1,50 m en referència a l'alçada màxima permesa.
  - N<sup>o</sup> màxim de plantes: PB+1.
  - Distància mínima a camins i partions: 10 m.
  - Hauran d'establir-se fent conjunt amb l'habitatge agrícola, si n'hi ha. En altre cas hauran de complir les mateixes condicions fixades en aquest apartat.
3. Casetes d'eines
- a) Són aquelles instal·lacions de petita dimensió que s'usen per a guardar l'utillatge agrícola d'ús habitual en camps de regadiu.

- b) Per aquestes edificacions s'estableixen les següents condicions:
- Només s'accepta una caseta d'eines per cada 1.000 m<sup>2</sup> de camp de conreu.
  - La construcció o ampliació d'aquestes requereix de llicència urbanística.
  - Tindran una planta màxima de 6 m<sup>2</sup>, una alçada màxima de 2,30 m, una sola obertura a l'exterior i coberta inclinada a una vessant.
  - 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.
  - No s'admeten dipòsits de reg en superfície; hauran de disposar-se soterrats i tapats.

#### 4. Granges i construccions pecuàries en general.

- a) Són allotjaments ramaders destinats a la cria i l'engreix de bestiar.
- b) Explotacions familiars. S'admeten els usos pecuaris en règim d'explotació familiar, en compatibilitat amb els altres usos agrícoles i forestal, fins els límits següents:

	Nombre de caps	Sup. edificada m <sup>2</sup>
Bestiar boví	15	150
Bestiar porcí	5	100
Avicultura	100	100
Cunicultura	200	150

- c) Les instal·lacions pecuàries que ultrapassin els límits fixats en l'apartat anterior tindran la consideració d'explotacions no familiars o industrials.
- d) Les edificacions i instal·lacions hauran de complir, amb caràcter general, les següents condicions:
- La regulació d'aquestes instal·lacions atindrà a les determinacions de la legislació sectorial ambiental pel que fa a l'activitat ramadera. Es permet l'adequació de les instal·lacions existents als requeriments que sobre benestar animal pugui imposar la normativa sectorial.
  - L'activitat pecuària, quan sigui d'explotació no familiar o industrial i estigui vinculada a una explotació agrícola, haurà de respectar una distància, a qualsevol límit del sòl urbà o urbanitzable, de 300 m. en cas d'explotacions de bestiar porcí i de 100 m. per altres explotacions.
  - En la sol·licitud de llicència per a l'ampliació o reforma de les granges s'haurà d'especificar el sistema de tractament de les dejeccions ramaderes i de les aigües residuals i el seu destí final, així com

justificar el compliment de totes les altres determinacions de la legislació sectorial vigent.

- Les superfícies mínimes d'explotació, necessàries per a poder edificar serà de 3 ha, en qualsevol tipus de sòl agrícola i 25 ha en sòl forestal; aquesta superfície podrà estar distribuïda en diverses parcel·les, en un radi no superior a 5 km de distància, sempre que una d'elles com a mínim tres hectàrees i serà en aquesta on se situaran les edificacions.
- Ocupació màxima: 6.000 m<sup>2</sup> de recinte tancat, incloent-hi patis
- Edificabilitat: 2.000 m<sup>2</sup> sòl del recinte anterior referit
- Alçada màxima: 7 m a ràfec i 30% de pendent màxima de coberta; 10 m per sitges i elements singulars
- N<sup>o</sup> màxim de plantes: 1 (PB)
- Distància mínima a camins i partions: 10 m.

#### 5. Instal·lacions pel conreu protegit o hivernacles.

- a) 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 etc-.
- b) Les instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles) en sòl no urbanitzable, requeriran de projecte tècnic i llicència municipal i hauran de complir, a més de les disposicions establertes a l'Ordre de 25 d'octubre de 1988, les següents condicions:
- Ocupació màxima: 7.500 m<sup>2</sup> i fins un 85% de la superfície de la finca on se situï.
  - La distància mínima d'aquestes construccions respecte als camins agrícoles, serà d'1 m, i en cas de camins bàsics serà de 10 m, a comptar en els dos casos des de la vorera del camí
  - La distància mínima a la partió de les explotacions veïnes serà de 10 m.
  - Alçada màxima: 4 m a ràfec i coberta amb un pendent màxim del 30%
  - No s'autoritzaran agregacions d'hivernacles de més de 2.500 m<sup>2</sup>. La separació mínima entre agregats s'estableix en 4 m.
- c) 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.
- d) Els ancoratges i fonaments d'aquestes construccions seran degudament reforçats per evitar danys en cas de vents o tempestes.

- e) 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.

#### 6. Allotjament per treballadors temporers.

- a) S'entén com allotjament per treballadors temporers, edificacions fixes per hostatjar personal en aquest règim i que estiguin directament i justificadament associades a activitats d'explotació agrícola o ramadera.
- b) S'admetran aquestes edificacions sota les següents condicions:
  - Parcel·la mínima: en sòl de secà serà de 3 ha, en sòl de regadiu 1 ha i 25 ha en sòl forestal; aquesta superfície podrà estar distribuïda en diverses parcel·les sempre que una d'elles com a mínim d'1 hectàrea i serà en aquesta on se situaran les edificacions.
  - Superfície màxima: 150 m<sup>2</sup> st.
  - Alçada màxima: 4 m.
  - N<sup>o</sup> màxim de plantes: 1 (PB)
  - Distància mínima a camins i partions: 10 m.
  - Es dotarà amb una cambra higiènica completa per a cada deu llits.
- c) S'admet la integració de l'allotjament per treballadors temporers dins de les edificacions per magatzem agrícoles, segons les condicions de l'apartat 2 d'aquest article.
- d) Els projectes d'aquest tipus d'edificacions s'hauran de subjectar al procediment de tramitació administrativa assenyalada a l'article 48 del TRLU i a l'article 57 del RLU.

#### 7. Centres de jardineria.

- a) Són aquelles instal·lacions dedicades al cultiu, emmagatzematge i/o comercialització de plantes i flors. Aquests centres de jardineria estan sotmesos a prèvia llicència d'activitat.
- b) Hauran d'acreditar una superfície superior a la unitat mínima de cultiu, segons Decret 169/1983, de 12 d'abril, que adquirirà la condició de mínima i indivisible.
- c) Acreditar les superfícies mínimes per a cada tipus de construcció que contingui el centre (hivernacles, magatzem, etc)
- d) 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.
- e) La superfície d'exposició i venda del centre no superarà els 3.000 m<sup>2</sup>.

- f) Els centres hauran de tenir una superfície de plantes vives que ocupi com a mínim el 80% de la superfície total de venda.
- g) Les condicions d'edificació s'ajustaran a les condicions següents:
  - Ocupació màxima: 5.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. La separació mínima entre agregats s'estableix en 10 m.
  - La distància mínima d'aquestes construccions respecte a partions serà de 10 m.
- h) Els paviments d'aparcaments i accessos seran de grava o sauló; es prohibeixen expressament els paviments no permeables.
- i) 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 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

#### **Article 194. Activitats d'interès públic**

1. D'acord amb els articles 48 i 49 del TRLU, la Comissió territorial d'urbanisme, o el Departament de Territori i Sostenibilitat podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social, que hagin d'emplaçar-se en el medi rural.
2. D'acord amb el procediment previst als articles 47 i 48 del RLPU, és exigible l'aprovació d'un projecte d'actuació específica per poder atorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat quan faci referència a activitats d'interès públic,.
3. Les sol·licituds d'aprovació dels projectes d'actuacions específiques i la documentació a presentar i la seva tramitació s'ajustaran a les determinacions dels articles 49 i 50 del RLPU.
4. Es consideren susceptibles d'autorització els següents usos genèrics:
  - a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'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.
  - b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
  - c) Les infraestructures d'accessibilitat.
  - d) 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, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

5. En la tramitació de les autoritzacions per actuacions d'interès públic s'haurà de seguir el procediment previst a l'article 48 del TRLU i els articles 51 a 55 del RPLU, acreditant a l'expedient l'existència d'interès públic i la necessitat d'ubicació en el medi rural, així com la demostració expressa de la inexistència de risc per als valors naturals i paisatgístics dels espais veïns.
6. En el cas que les edificacions i les instal·lacions d'interès públic no siguin de petita dimensió ni estiguin vinculades directament al servei del municipi de Sant Pol de Mar, s'haurà de redactar un pla especial.

#### **Article 195. Edificacions i instal·lacions per obres, infraestructures i serveis públics**

També es permetran construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei de les obres públiques, tal com preveu l'article 48 del TRLU, i que compleixin les condicions següents, a més de les especificués de cada tipus:

1. Les sol·licituds de llicència aniran acompanyades de memòria justificativa, realitzada per tècnic competent, de les determinacions vinculants:
  - a) Caràcter provisional, si la construcció prevista està lligada a l'execució d'una obra pública, i dades administratives d'aquesta.
  - b) Pla d'entreteniment i servei de l'obra pública, a la qual es vincula en aquest cas, raonant de forma fefaent la impossibilitat d'ubicació a una zona industrial.
  - c) Indicacions de les zones afectades i les mesures correctores previstes amb l'objectiu de preservar les condicions naturals i els valors paisatgístics. No seran autoritzades les instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.
2. Les sol·licituds de llicència pressuposen la vinculació de l'edifici a una superfície que com a mínim serà la que s'especifica pel tipus de sòl, secà o regadiu. Aquesta vinculació figurarà en el Registre de la propietat i s'acompanyarà certificat registral de dita inscripció.
3. Les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques computaran i hauran d'atenir-se als l·lindars d'ocupació general del sòl no urbanitzable per a garantir-ne la seva funcionalitat, per tal que l'acumulació d'actuacions públiques i privades no posin en risc la viabilitat de l'activitat agrícola i la funcionalitat dels aqüífers.

#### **Article 196. Catàleg de masies i cases rurals**

1. El present POUM incorpora el *Document D2.. Inventari de masies cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable*, que tindrà la consideració d'annex normatiu de les presents Normes urbanístiques.
2. Als efectes d'allò que disposa l'article 50.2 del TRLU, es redactarà un Pla especial urbanístic del catàleg de les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, que desenvoluparà les determinacions del *Document D2. Inventari de masies cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable* del POUM. El seu contingut i determinacions atendran a allò que s'indica en els articles 221 a 223 d'aquestes Normes urbanístiques.

#### **Article 197. Habitatges existents que no estan al catàleg ni en zona d'activitats autoritzades**

1. Els habitatges existents en sòl no urbanitzable que no estiguin inclosos en el catàleg de masies i cases rurals al qual es refereix l'apartat 3 de l'article 47 del TRLU o entre les construccions admeses en l'apartat 6 del mateix article, o en zona d'activitats autoritzades (clau N4), estaran en règim de volum disconforme en els termes assenyalats en l'article 108 del TRLU.
2. En les edificacions existents en sòl no urbanitzable en règim de volum disconforme en els termes assenyalats en l'article 108 del TRLU, es poden autoritzar les actuacions següents:
  - a) Obres de consolidació
  - b) Obres de rehabilitació, exclosa la gran rehabilitació
3. En les edificacions existents en sòl no urbanitzable en règim de volum disconforme es poden mantenir els usos preexistents a l'aprovació del POUM mentre no esdevinguin incompatibles amb el planejament general resultant i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que s'estableixi per a cada zona.
4. En les edificacions existents en sòl no urbanitzable en règim de volum disconforme no s'admeten els canvis d'ús.

## **CAPÍTOL IV. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL NO URBANITZABLE**

### **SECCIÓ 1. ZONA D'ESPais RÚSTICS. Clau N1**

#### **Article 198. Definició i objectius de la zona d'espais rústics**

1. *Definició.* S'inclouen dins d'aquesta zona els àmbits agrícoles, forestals o rústics en general que han estat exclosos del procés d'urbanització i que no es troben subjectes a protecció especial i es corresponen en termes generals als espais de protecció preventiva del PTMB. Aquest àmbit de regulació es qualificarà com a zona d'espais rústics amb la clau urbanística N1.
2. *Objectius.* El principal objectiu és la preservació dels sòls de major capacitat agrològica, mantenint alhora els valors paisatgístics tradicionalment associats a aquest àmbit del territori municipal.

També constitueixen objectius d'aquesta zona garantir la conservació de les àrees forestals i dels recursos naturals; preservar la seva estructura física i els valors paisatgístics associats; i, quan sigui el cas, possibilitar actuacions de reforestació.

#### **Article 199. Règim d'usos. Edificacions i instal·lacions permeses**

1. El règim d'usos per aquest àmbit serà el que s'assenyala a l'article 186 d'aquestes Normes urbanístiques, sempre en correspondència amb les determinacions de l'article 47 del TRLU.
2. Les construccions i instal·lacions admeses en aquest àmbit seran les que s'assenyalen a l'article 193 d'aquestes Normes urbanístiques.

#### **Article 200. Règim d'intervencions de transformació**

1. S'admeten les intervencions de rompuda, abancament i explanació de terres, així com la rehabilitació orogràfica, en les àrees actualment dedicades a conreu.
2. Es prohibeixen les obres de rompuda, explanació i abancament de terres, i en especial, les d'extracció d'àrids i sorres, i tot tipus d'instal·lacions i infraestructures en àmbits forestals corresponents a hàbitats d'interès comunitari no prioritari, d'acord amb la Directiva europea Habitat.
3. S'admeten les obres de rehabilitació orogràfica de terres quan estiguin encaminades a la regeneració hídrica de la zona.

## **SECCIÓ 2. ZONA D'ESPais DE PROTECCIÓ. Clau N2**

#### **Article 201. Definició i objectius de la zona d'espais de protecció**

1. *Definició.* S'inclouen dins d'aquesta zona els àmbits agrícoles, forestals o rústics en general subjectes a protecció especial d'acord amb el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB). Aquest àmbit de regulació es qualificarà com a zona d'espais de protecció amb la clau urbanística N2.
2. *Objectius.* El principal objectiu és la preservació dels sòls de major capacitat agrològica, mantenint alhora els valors paisatgístics tradicionalment associats a aquest àmbit del territori municipal.

També constitueixen objectius d'aquesta zona garantir la conservació de les àrees forestals i dels recursos naturals; preservar la seva estructura física i els valors paisatgístics associats; i, quan sigui el cas, possibilitar actuacions de reforestació.

#### **Article 202. Règim d'usos. Edificacions i instal·lacions permeses**

El règim d'usos per aquest àmbit serà el que s'assenyala a l'article 186 d'aquestes Normes urbanístiques, amb les limitacions que s'assenyalen als articles 2.6 i 2.11 de les Normes d'ordenació territorial del PTMB. De manera específica no es permetran noves implantacions de les activitats següents:

- Càmping, aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda.
- Granges i activitats pecuàries de caràcter no familiar.
- Edificacions per activitats agràries intensives no associades a una explotació en actiu ni la gestió territorial de la finca.

#### **Article 203. Règim d'intervencions de transformació**

El règim d'intervencions de transformació en aquesta zona és el mateix que l'establert per a la clau N1 en l'article 200 d'aquestes Normes urbanístiques, amb les limitacions imposades per les Normes d'ordenació territorial del PTMB.

### **SECCIÓ 3. ZONA DE PROTECCIÓ SECTORIAL. Clau N3**

#### **Article 204. Definició i subzones**

##### 1. Definició

La zona de protecció sectorial es correspon amb els àmbits delimitats pel Pla Director Urbanístic Costaner (PDUSC) que constitueixen el sistema de sòl no urbanitzable costaner. Només s'exclou la unitat UTR-CE 108-b Can Balmanya II, que el Pla Territorial Metropolità de Barcelona delimita com a zona de protecció preventiva i que aquest POUM incorpora a la zona d'espais rústics, clau N1.

##### 2. Subzones

Per a la regulació específica d'aquesta zona es delimiten les subzones següents:

N3-C1 Sistema urbanístic costaner C1
N3-C2 Sistema urbanístic costaner C2
N3-C3 Sistema urbanístic costaner C3
N3-DA Dotacions d'acampada

#### **Article 205. Subzona N3-C1. Sistema urbanístic costaner C1**

##### 1. Definició

La present subzona es correspon amb la delimitació del sòl no urbanitzable costaner C1 i es caracteritza significativament, pel fet de tractar-se del sòl no urbanitzable, així com pel seu valor intrínsec i per la seva capacitat de connectar entre els àmbits més pròpiament de litoral i els interiors, terra endins, o per la concurrència d'altres valors dignes de protecció en coherència amb els objectius del Pla director del Sistema Costaner.

Més específicament, es tracta de tots aquells sòls del terme municipal de Sant Pol de Mar inclosos dins de les unitats territorials de regulació del sòl costaner UTR-C següents: pràcticament tota la 106 Roca Grossa; 107 Sant Pol de Mar Nord; 109 Riera de Sant Pol i 110 Platja de la Murtra.

##### 2. Clau urbanística

Per a la regulació específica d'aquesta subzona es defineix la clau N3-C1 Sistema urbanístic costaner C1

##### 3. Règim d'ús

a) S'admeten els usos directament vinculats a la naturalesa rústica dels terrenys, és a dir, els usos i les activitats agrícoles, ramaderes i forestals,

així com aquelles construccions, edificacions i instal·lacions de nova implantació directament vinculades a les esmentades activitats pròpies del sòl no urbanitzable, inclòs l'habitatge familiar que estigui directament i justificadament associat a aquestes.

Així mateix s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals que estiguin incloses pel planejament urbanístic en el Catàleg previst a l'article 50.2 del TRLU per a destinar-les a habitatge familiar, establiments de turisme rural en les modalitats i amb els requisits regulats per la legislació de turisme rural vigents a Catalunya, a activitats d'educació en el lleure i a establiments hotelers amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.

b) S'admeten les activitats o els equipaments d'interès públic que necessàriament s'hagin d'emplaçar en el medi rural previstos a l'article 47.4 del TRLU i es demostrï que no és possible una ubicació alternativa en altres sòls no urbanitzables de menor nivell de protecció, considerant les condicions i els paràmetres definits als articles 202 i 203 de les presents Normes urbanístiques per a la zona d'espais de protecció (clau N2).

En el cas que les activitats previstes a les lletres a) i b) de l'esmentat article 47.4 del TRLU, és a dir, - les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i l'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, i els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans que es vulguin ubicar dins de la franja de 500 m de sòl NU-C1, solament seran admeses aquelles que s'hagin d'implantar necessàriament a la zona costanera per raó de la seva vinculació directa i funcional al mar o a la costa.

En qualsevol cas, els projectes per a la implantació d'aquests usos i activitats s'han de tramitar i, si s'escau, autoritzar sota els criteris legals restrictius de preservació d'aquest sòl front al procés de desenvolupament urbà, i de màxima integració ambiental de les construccions i de les activitats. L'aplicació dels dits criteris restrictius en aquesta subcategoria de sòl no urbanitzable costaner 1, comporta la desestimació d'aquells projectes que lesionin o impedeixin la preservació dels valors i l'assoliment de les finalitats establertes als articles 1, 2 i 177.1 d'aquestes Normes urbanístiques, d'acord amb allò establert pels apartats 7 i 9 de l'article 47 del del TRLU.

c) Per a l'autorització de les construccions i edificacions de nova planta, inclosos els hivernacles, a que es refereixen els apartats a) i b) del present article, caldrà elaborar un estudi paisatgístic que haurà d'ésser degudament informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge.



- d) Pel que fa a l'explotació de recursos naturals mitjançant noves activitats extractives, solament s'admeten en els sòls d'aquesta subcategoria que estan fora de la franja de 500 m del PDUSC, i sotmeses a la legislació sobre mesures addicionals de protecció dels espais naturals afectats per activitats extractives.
- e) No es permet la instal·lació de cartells de propaganda i d'altres elements similars llevat dels que serveixen exclusivament per a l'orientació, els quals, seran establerts de manera que no afectin a l'harmonia del paisatge.
- f) En coherència amb el règim d'usos establert per al sòl no urbanitzable costaner 1, no s'admetran els Plans especials urbanístics previstos als apartats b) i c) de l'article 67.1 del TRLU, excepció feta, en aquest últim supòsit, d'aquells que requereixin la implantació de turisme rural o d'establiments hotelers en edificacions preexistents que regula l'apartat a) d'aquest article.
- g) Per a l'autorització dels projectes d'usos, obres, instal·lacions i construccions admesos en aquesta subcategoria, es requerirà, en tots els casos formular un estudi paisatgístic que haurà d'ésser degudament informat per l'òrgan competent en la matèria.
- h) No s'admeten altres usos, obres, instal·lacions o construccions distints dels específicament admesos dins d'aquesta subcategoria de sòl no urbanitzable costaner, tant si són de primera implantació com si es tracta d'ampliació dels preexistents, sens perjudici del que s'estableix a les Disposicions transitòries de les Normes del PDUSC, pel que fa al manteniment dels usos preexistents.

## **Article 206. Subzona N3-C2. Sistema urbanístic costaner C2**

### **1. Definició**

La present subzona es correspon amb la delimitació del sòl no urbanitzable costaner 2 (clau NU-C2 i codi gràfic C2) i es caracteritza significativament pel fet de tractar-se del sòl no urbanitzable o urbanitzable no delimitat sense Programa d'actuació urbanística o Pla parcial de delimitació vigent, més pròxim a la ribera del mar dins de la franja de 500 m i que, per raó de la seva posició, ha de veure regulats els seus usos per garantir l'acompliment dels objectius del Pla.

Més específicament, es tracta de tots aquells sòls del terme municipal de Sant Pol de Mar inclosos dins de les unitats territorials de regulació del sòl costaner UTR-C següents: 105-c Càmping Roca Grossa i 111 Pla de Sant Crist.

### **2. Clau urbanística**

Per a la regulació específica d'aquesta subzona es defineix la clau N3-C2 Protecció sectorial. Sistema urbanístic costaner C2

### **3. Règim d'ús**

- a) S'admeten els usos directament vinculats a la naturalesa rústica dels terrenys, és a dir, els usos i les activitats agrícoles, ramaderes i forestals, així com aquelles construccions, edificacions i instal·lacions de nova implantació directament vinculades a les esmentades activitats pròpies del sòl no urbanitzable, inclòs l'habitatge familiar que estigui directament i justificadament associat a aquestes.  
Així mateix s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals que estiguin incloses pel planejament urbanístic en el Catàleg previst a l'article 50.2 del TRLU per a destinar-les a habitatge familiar, establiments de turisme rural en les modalitats i amb els requisits regulats per la legislació de turisme rural vigents a Catalunya, a activitats d'educació en el lleure i a establiments hotelers amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.
- b) Per a l'autorització de les construccions i edificacions de nova planta, inclosos els hivernacles, caldrà elaborar un estudi paisatgístic que haurà d'ésser degudament informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge.
- c) S'admeten les activitats o els equipaments d'interès públic que necessàriament s'hagin d'emplaçar en el medi rural previstos a l'article 47.4 del TRLU i es demostrï que no és possible una ubicació alternativa en altres sòls no urbanitzables de menor nivell de protecció.
- d) S'admeten les construccions i instal·lacions destinades a càmpings autoritzades pel planejament urbanístic general municipal, que exigeixen, en tot cas, la tramitació prèvia d'un Pla especial urbanístic d'acord amb l'article 47.6.e) del TRLU.
- e) Pel que fa a l'explotació de recursos naturals mitjançant activitats extractives, s'ha d'aplicar la legislació sobre mesures addicionals de protecció dels espais naturals afectats per activitats extractives.

## **Article 207. Subzona N3-C3. Sistema urbanístic costaner C3**

### **1. Definició**

La present subzona es correspon amb la delimitació del sòl no urbanitzable costaner 3 (clau NU-C3 i codi gràfic C3) i es caracteritza significativament pel fet de tractar-se del sòl no urbanitzable o urbanitzable no delimitat sense Programa d'actuació urbanística o Pla parcial de delimitació vigent, situat fora de la franja de 500 m, però dins de l'àmbit d'influència de l'espai costaner, la

protecció del qual resulta necessària per l'acompliment dels objectius del pla en el conjunt dels espais preservats.

Més específicament, es tracta de tots aquells sòls del terme municipal de Sant Pol de Mar inclosos dins de les unitats territorials de regulació del sòl costaner UTR-C següents: part de 106 Roca Grossa; 108 Can Balmanya I i part de 108-b Can Balmanya II.

## 2. Clau urbanística

Per a la regulació específica d'aquesta subzona es defineix la clau N3-C3 Protecció sectorial. Sistema urbanístic costaner C3

## 3. Règim d'ús

- a) El règim d'usos per aquest àmbit serà el que s'assenyala a l'article 186 d'aquestes Normes urbanístiques, sempre en correspondència amb les determinacions de l'article 47 del TRLU.
- b) Les construccions i instal·lacions admeses en aquest àmbit seran les que s'assenyalen a l'article 193 d'aquestes Normes urbanístiques.

## **Article 208. Subzona N3-DA. Dotacions d'acampada**

### 1. Definició

La regulació d'aquesta subzona es refereix a l'àmbit de les àrees d'acampada incloses a la unitat territorial de regulació UTR-C 105-c Càmping Grossa (*Càmping Roca Grossa*) i a la unitat territorial de regulació UTR-C 110 Platja de la Murtra (*Càmping Kanguro*), d'acord amb la delimitació del PDUSC.

### 2. Clau urbanística

Per a la regulació específica d'aquesta subzona es defineix la clau N3-DA Dotacions d'acampada.

### 3. Règim d'ús

A la present subzona li correspon el règim d'ús del sòl no urbanitzable regulat pel TRLU i per les determinacions específiques que s'assenyalen a l'apartat 5 del present article.

### 4. Objectius de la regulació

L'objectiu és la compatibilització de l'ús d'acampada dins de l'àmbit del Pla director del sistema costaner amb la conservació dels elements d'interès de protecció del mateix, particularment a les àrees adjacents d'aquesta zona amb especial interès de conservació.

## 5. Usos admesos

- a) S'entendran com a instal·lacions i serveis vinculats a l'ús d'acampada, única i exclusivament els següents:
    - Recepció.
    - Unitats i zones d'acampada.
    - Aparcaments i vials interiors.
    - Espais enjardinats i arbrats. Parc infantil.
    - Instal·lacions esportives.
    - Serveis higiènics.
    - Restaurant, bar i cafeteria.
    - Espais de reunions i jocs.
    - Venda d'aliments, premsa, etc.
    - Emmagatzematge d'albergs mòbils i de material.
    - Serveis d'allotjament per al personal adscrit al càmping.
    - Instal·lacions per al subministrament d'aigua potable, electricitat, tractament i evacuació d'aigües residuals, tractament i recollida de deixalles, prevenció i extinció d'incendis, telèfon i senyalització.
    - Qualsevol altre servei contemplats per la legislació sectorial específica.
  - b) A tal efecte, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial específica, s'entén com:
    - *Unitat d'acampada*. Aquell espai de terreny destinat a la ubicació d'un vehicle i d'un alberg mòbil, els límits del qual es troben convenientment senyalitzats així com el número que li correspon.
    - *Zona d'acampada*. Aquell espai no dividit en àrees d'acampada on s'admet, prèvia autorització de la Direcció General de Turisme, la instal·lació d'albergs mòbils.
  - c) No es permetrà la construcció de cap instal·lació o servei ni la implantació d'usos, distints dels relacionats en el punt anteriors.
- ## 6. Condicions d'edificació
- a) L'autorització d'edificacions i instal·lacions s'ajustarà a la legislació vigent en la matèria, específicament hauran de complir les determinacions de l'Ordre d'11 de juliol de 1986, per la qual s'estableixen els requisits per a la instal·lació i el funcionament dels càmpings, modificada per l'Ordre 27/7/1991, o la legislació que la substitueixi.
  - b) Per l'autorització de noves construccions o instal·lacions, o per a la remodelació integral de les existents, s'haurà de tramitar un pla especial urbanístic d'acord amb el que s'estableix a l'article 47.6 del TRLU.

- c) El Pla especial urbanístic d'ordenació admetrà un màxim d'un 5% d'increment sobre l'edificabilitat existent.
- d) L'àrea situada més propera a l'autopista es destinarà a equipaments i dotacions pel càmping, per tal d'augmentar el nivell de qualitat i serveis del mateix, no podent-se destinar els terrenys a noves unitats d'acampada o residencials.

#### 7. Ordenació interior dels espais

- a) El tractament d'aquests espais alterarà el mínim possible l'orografia i la vegetació preexistents.
- b) L'ordenació de la jardineria i la vegetació facilitarà la integració de les construccions i altres elements artificials en el seu entorn natural. A tal efecte, els projectes corresponents hauran de contenir i justificar les previsions tècniques i econòmiques necessàries.
- c) Els moviments de terres no podran representar la formació de desnivells de més d'1,50 m. d'alçada en relació al nivell originari del terreny.
- d) Els espais situats dins de la zona marítimo-terrestre estaran subjectes, a més, a la normativa sectorial específica de la legislació de costes i tindran la condició de no edificables.
- e) Espais lliures. La proporció d'espais no edificats ni destinats a unitats o zones d'acampada serà com a mínim equivalent al 30% de la superfície de l'activitat.

## **SECCIÓ 4. ZONA D'ACTIVITATS AUTORITZADES. Clau N4**

### **Article 209. Definició i subzones**

1. Definició. Aquesta zona comprèn els àmbits situats en sòl no urbanitzable on es desenvolupen una sèrie d'activitats autoritzades, susceptibles de regulació mitjançant planejament especial.
2. Subzones. Per a la regulació específica de les diverses activitats d'aquesta zona, es defineixen les subzones següents:

N4-DH. Dotacions d'hípica

### **Article 210. Subzona N4-DH. Dotacions d'hípica**

1. Definició. Comprèn el sector ocupat actualment per les instal·lacions d'hípica pre-existents, dedicat a usos d'allotjament i entrenament de cavalls.
2. Delimitació. El present POUM delimita un àmbit de 63.539 m<sup>2</sup> de superfície que qualifica com a zona de dotacions d'hípica, amb la clau urbanística N4-DH.
3. Règim urbanístic. Segons les determinacions del Pla especial urbanístic que haurà de tramitar-se, d'acord amb els paràmetres que es determinen en els apartats 4, 5 i 6 d'aquest article.
4. Condicions d'ordenació i edificació
  - Tipus d'ordenació dels espais construïts: edificació aïllada
  - Índex d'edificabilitat: 0,025 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sòl
  - Ocupació màxima per edificacions: 5%
  - Ocupació màxima d'instal·lacions a l'aire lliure: 20%
  - Alçada màxima edificacions d'habitatge: 7,50 m. (PB+1PP)
  - Alçada màxima edificacions de serveis: 10,00 m. (PB+1PP)
  - Separacions a tots els llinars: 10,00 m.
5. Condicions d'ús. S'entendran com vinculats a l'ús d'hípica, única i exclusivament els següents:
  - Recepció
  - Cavallerisses
  - Magatzems
  - Serveis tècnics
  - Instal·lacions esportives
  - Serveis higiènics

- Restaurant, bar i cafeteria
- Espais de reunions i jocs
- Aparcaments i vials interiors
- Habitatge i serveis d'allotjament per al personal adscrit a la hípica
- Espais enjardinats i arbrats. Parc infantil.
- Qualsevol altres serveis contemplats per la legislació sectorial específica.

6. Ordenació interior dels espais

- a) El tractament d'aquests espais alterarà el mínim possible l'orografia i la vegetació preexistents.
- b) El planejament derivat concretarà mesures correctores per l'adequat condicionament dels talussos dels espais aterrats de l'àmbit.

## TÍTOL VUITÈ. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I AMBIENTAL

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS SOBRE EL PATRIMONI PROTEGIT

#### Article 211. 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 pla urbanístic per mitjà de l'establiment de mesures de protecció jurídica. D'acord amb els articles 59 i 71 del TRLU, 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. La relació inicial de béns figura en els articles 219 i 220 d'aquestes Normes urbanístiques.
3. Tipologia de béns. D'acord amb la Llei 9/1993, 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 Llei 9/1993, 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.
  - 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.

- c) *Categoria 3: Espais de protecció arqueològica (EPA)*. 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 212. Documentació de les fitxes del catàleg de béns

1. El present POUM incorpora el *Document D1. 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 *Document D1. 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, atindrà a les *Directrius de contingut per als catàlegs de béns protegits i plans especials de protecció* (DTES i DC, març de 2013), 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 213. 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 Llei 9/1993 a les que es refereix l'article 211.4 d'aquestes Normes urbanístiques. En un mateix bé es podran determinar valors de diferents tipologies i podran tenir un diferent nivell de protecció per a cadascuna d'elles. 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 allò establert a la Llei 9/1993.
- 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 la sèrie *O.2 Ordenació del sòl no urbanitzable* i la sèrie *O.3 Ordenació del sòl urbanitzable* del POUM. 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 214. 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 per l'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 Decret 78/2002, de 5 de març, 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) *Mostres*: 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 215. 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 l'article 35 de l'LPCC.
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 parts 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 216. 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 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.

- b) 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 217. Protecció de paisatges i elements naturals**

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:

1. Les actuacions de parcel·lació o modificació de l'ús del territori mantindran proporcions i nivells de fraccionament similars als existents.
2. Així mateix, es mantindran els marges, parets i construccions rurals de pedra seca, fileres o masses d'arbres i demés elements que defineixen el paisatge.
3. 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 inadecuadament el territori.
4. Es mantindrà la xarxa de rieres, torrents, recs i escorrenties qualificada com a sistema hidrològic.
5. Es respectaran els arbres monumentals inclosos en el Catàleg o, en el seu cas, el Pla especial urbanístic.

#### **Article 218. Protecció d'elements singulars de verd urbà**

1. Mitjançant el corresponent Pla especial urbanístic de protecció i gestió del patrimoni natural es podran identificar aquells arbres i/o arbredes d'interès local per motius biològics, d'edat, de raresa de l'espècie o de port i mida, o per motius socials, culturals o històrics, i que identifica les seves àrees de protecció, definides com a tal.
2. El Pla especial de protecció i gestió del patrimoni natural determinarà el nivell de protecció i regularà el manteniment i la millora de la qualitat dels elements i conjunts existent.

Com a norma general a tots els béns del patrimoni natural :

- a) No es pot tallar ni malmetre sota cap concepte.

- b) No es podrà realitzar cap actuació a l'espai físic que ocupen els arbres i les arbredes ni a les seves rodalies que en pugui modificar l'estat actual o comprometre'n la viabilitat
- c) 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.
- d) No es poden realitzar les actuacions següents dins les àrees de protecció dels arbres d'interès local:
  - 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.
- e) 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
- f) No es podrà realitzar cap intervenció que pugui alterar significativament la morfologia del terreny ni la vegetació autòctona.

## CAPÍTOL II. RELACIÓ DE BÉNS PROTEGITS

### Article 219. Edificacions, conjunts i elements d'interès històric-arquitectònic

Dins del *Document C2. Catàleg de béns a protegir* del POUM s'inclouen les següents edificacions i conjunts arquitectònics:

#### EDIFICIS I ELEMENTS ARQUITÈCTONICS

Fitxa	Denominació	Grau protecc	IPCI (1)	Masies (2)	Protec. Exist.	Règim del sòl
A 1	Pg. de la Riera, 13-14	3-4	-	-	PE	SU
A 2	Pg. de la Riera, 15	3-4	-	-	PE	SU
A 3	Can Coderch	2-4	8975	-	PE	SU
A 4	Cal Doctor Roure (1)	2-4	8986	-	PE	SU
A 5	Cal Doctor Roure (2)	3-4	-	-	PE	SU
A 6	Can Mas	3-4	-	-	PE	SU
A 7	Can Coromines (portal i finestra gòtica)	2-4	8981	-	PE	SU
A 8	c/ Abat Deàs, 44	3-4	-	-	PE	SU
A 9	Casa natal de l'Abat Deàs	2-4	-	-	PE	SU
A 10	Can Gomis	3-4	-	-	PE	SU
A 11	Can Roure	3-4	-	-	PE	SU
A 12	c/ Abat Deàs, 51	3-4	-	-	PE	SU
A 13	Rectoria	3-4	-	-	PE	SU
A 14	Església de Sant Jaume	1-4	8971	-	PE	SU
A 15	Ca l'Anzizu	3-4	-	-	PE	SU
A 16	Pl. Francesc Moragues, 1	3-4	-	-	PE	SU
A 17	Can Lluvià	3-4	-	-	PE	SU
A 18	Casa de la Vila	3-4	39921	-	PE	SU
A 19	La Torre de Plaça	2-4	-	-	PE	SU
A 20	c/ de la Plaça, 1	3-4	-	-	PE	SU
A 21	Can Tobella	3-4	-	-	PE	SU
A 22	Ca la Mònica	2-4	8980	-	PE	SU
A 23	c/ Abat Deàs, 26	2-4	8976	-	PE	SU
A 24	c/ Abat Deàs, 28	2-4	-	-	PE	SU
A 25	Can Planiol	2-4	8985	-	PE	SU
A 26	Ca l'Adroher	3-4	8989	-	PE	SU
A 27	Can Sauleda (1)	3-4	-	-	PE	SU
A 28	El Pla	3-4	8988	-	PE	SU
A 29	Can Roca Ravell	3-4	-	-	PE	SU
A 30	c/ Abat Deàs, 14	3-4	-	-	PE	SU
A 31	Can Sauleda (2)	3-4	-	-	PE	SU
A 32	Les Tribunes	2-4	8979	-	PE	SU
A 33	Can Norbert	3-4	8977	-	-	SU

Fitxa	Denominació	Grau protecc	IPCI (1)	Masies (2)	Protec. Exist.	Règim del sòl
A 34	Can Girivert	2-4	8972	-	PE	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	-	-	PE	SU
A 39	Escoles públiques	2-4	8978	-	PE	SU
A 40	c/ Santa Clara, 6-8-10	3-4	-	-	PE	SU
A 41	Can Marquès	3-4	-	-	PE	SU
A 42	Can Jaume de la Punta (Can Cristòfol)	3-4	8987	-	PE	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	-	-	PE	SU
A 47	c/ Consolat de Mar, 27	3-4	-	-	PE	SU
A 48	c/ Consolat de Mar, 31	3	8973	-	-	SU
A 49	c/ Consolat de Mar, 61	3-4	-	-	PE	SU
A 50	Ptge. de Mar, 1	3	-	-	PE	SU
A 51	c/ Nou, 18	3-4	-	-	PE	SU
A 52	Can Mas Noguera	3-4	-	-	PE	SU
A 53	Casa d'Amadeu Vives	3-4	-	-	PE	SU
A 54	Estació	2-4	-	-	PE	SU
A 55	Casa Camino	2-4	8983	-	PE	SU
A 56	Can Bou (Club nàutic)	3	-	-	PE	SU
A 57	Casetes del Doctor Noguer (Cases de les Escaletes)	3-4	-	-	PE	SU
A 58	Ermita de Sant Pau	1-4	1733	-	BCIN - PE	SU
A 59	La Pujada de Sant Pau, 34	3	-	-	PE	SU
A 60	Ca l'Arturo	2-4	-	-	-	SU
A 61	Masia de Can Villà	2-4	8984	-	PE	SU
A 62	Sindicat Agrícola	3	-	-	-	SU
A 63	Cementiri	4	-	-	-	SU
A 64	Can Busquets	2-4	-	-	PE	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	4006	M22	PE	SNU
A 68b	El Molí	3-4	-	-	PE	SNU
A 69	Torre Martina	2-4	-	-	PE	SNU
A 70	Can Mascaró	2-4	-	M9	PE	SNU
A 71	Can Roca	2-4	-	M15	-	SNU

Fitxa	Denominació	Grau protecc.	IPCI (1)	Masies (2)	Protec. Exist.	Règim del sòl
A 72	Jardins del Pla (Horts del c/ Abat Deàs)	4	-	-	PE	SU
A 73	Font de la Mare de Déu del Carme	4	-	-	PE	SU
A 74	Casa de Pescadors	3-4	8982	-	PE	SU
A 75	Portalades del c/ de la Plaça	4	-	-	PE	SU
A 76	Tanca del c/ Nou	4	-	-	PE	SU
A 77	Boca Sud del Turó de Sant Pau	2-4	-	-	PE	SU
A 78	Boca Nord del Turó de Sant Pau	2-4	-	-	PE	SU
A 79	El Pou (Búnquer de La Punta)	2-4	-	-	PE	SU
A 80	Búnquer de Can Villà	2-4	8952	-	-	SNU

(1) Referència de l'Inventari del Patrimoni Cultural Immoble. Patrimoni arquitectònic / Departament de Cultura

(2) Referència del Catàleg de Masies i cases rurals en SNU / POUM

#### Article 220. Jaciments arqueològics

D'acord amb l'Inventari del Patrimoni Arqueològic del Departament de Cultura, es delimiten els següents jaciments i espais de protecció arqueològica:

#### ZONES DE PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA

Fitxa	Denominació	Grau protecc.	IPCI (1)	Règim sòl
J 1	Torre Martina	1	1184	SNU
J 2	Poliesportiu municipal	1	1190	SU
J 3	Centre urbà de Sant Pol de Mar	1	1191	SU
J 4	Monestir de Sant Pau	1	1192	SU
J 5	Veral del Morer	1	1193	SU
J 6	Les Valls	1	4203	SNU
J 7	El Morer	1	1195	SNU
J 8	Veral de la Roca	1	5430	SNU
J 9	El Farell	1	5428	SU / SNU
J 10	Camí de Can Puig	1	1183	SNU

(1) Referència de l'Inventari del Patrimoni Cultural Immoble. Patrimoni arqueològic / Departament de Cultura

### CAPÍTOL III. EDIFICACIONS CATALOGADES EN SÒL NO URBANITZABLES

#### Article 221. Definició del catàleg de masies i cases rurals

- Als efectes d'allò que disposa l'article 50.2 del TRLU, en relació a l'article 47.3 del TRLU s'inclou en aquest POUM un Inventari de construccions residencials en sòl no urbanitzable, que inclou les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, que cal preservar en tant que components de l'estructura territorial del municipi de Sant Pol de Mar, pel seu interès històric, arquitectònic, mediambiental, paisatgístic o social.
- En desenvolupament d'aquest POUM es redactarà el pla especial del catàleg de construccions en sòl no urbanitzable, al que es refereix l'esmentat article 50.27 del TRLU i amb les determinacions de l'article 55 del RLU.

#### Article 222. Contingut del catàleg de masies i cases rurals

- El present POUM incorpora el *Document D2. Inventari de masies, cases i altres edificacions residencials en sòl no urbanitzable*, que tindrà la consideració d'annex normatiu de les presents Normes urbanístiques. Per a cada masia o casa rural inclosa, 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 i el codi del Catàleg de béns a protegir del POUM en cas de trobar-se inclosa, la seva situació, el codi del la referència cadastral i la localització en coordenades UTM, la qualificació del sòl en el POUM, el nivell de protecció existent, un plànol de situació i fotografies actuals.
- El futur Pla especial del catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable concretarà els aspectes següents:
  - La descripció de la masia o casa rural, detallant l'època i l'estil, l'estat de conservació, la titularitat pública o privada, l'ús actual, la seva vinculació agrícola o no i les característiques principals de la masia i de l'entorn paisatgístic.
  - Les determinacions normatives pel que fa al tipus d'intervenció admesa, les condicions d'ordenació, els usos i activitats admeses, les possibilitats d'ampliació, elements especials a preservar, etc.
  - La justificació de les raons legals que justifiquen la recuperació i preservació de la masia o casa rural.
- El contingut de les fitxes de les edificacions que inclourà el Pla especial urbanístic del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable atindrà a les *Directrius de contingut per al catàleg de masies i cases rurals* (DPTOP, gener 2009), amb l'estructura següent:

a) *Dades bàsiques*

- Nom i número identificador.
- Indret on es localitza (adreça postal).
- Dades cadastrals (polígon, parcel·la i superfície i data de la darrera transmissió patrimonial).
- Coordenades UTM (x, y).
- Qualificació urbanística: tipus de sòl no urbanitzable i codi identificador.
- Grau de protecció o identificació del valor: natural, paisatgística, arqueològica, arquitectònica, presència en algun inventari, etc.
- 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).
- Fotografies del context paisatgístic i del conjunt construït i detalls.

b) *Descripció de la masia o casa rural actual*

- Descripció del conjunt de l'assentament i entorn paisatgístic (accés i característiques; època o èpoques).
- Descripció de les volumetries (característiques, alçades i superfícies); època de construcció, materials. Annex amb croquis acotat i orientat.
- Ús actual i titularitat pública o privada (clarificant o no la seva vinculació a una explotació agrícola).
- Estat de conservació de la masia o assentament, descripció dels serveis existents.
- Situació de risc (inundabilitat, geològic, incendi, altres).
- Accessibilitat des del camí públic fins a la masia (característiques del traçat, pendents, estat de conservació, etc.).

c) *Justificació per a la recuperació de la masia o casa rural*

- Descripció detallada de les raons que justifiquin la seva inclusió d'acord amb l'article 47.3 TRLU.

d) *Determinacions normatives per a la masia o el conjunt*

- Tractament de la volumetria original: ús admès; condicions d'intervenció específiques; materials; textures, cromatismes, manteniment de la relació de plens i buits.
- Concreció dels volums susceptibles per ser utilitzats d'acord amb els usos assenyalats en l'article 47.3 del TRLU, concretant condicions d'intervencions i l'ús.
- Descripció dels volums no utilitzables per als usos previstos de l'apartat anterior i concreció de la seva necessitat de desaparició.
- Ús proposat.
- Condicions d'ordenació de l'edificació i l'entorn de l'assentament.

- Concreció de la possibilitat d'autoritzar la divisió horitzontal, cas per cas.
- Condicions específiques d'accés, aparcament i de cadascun dels serveis.
- Elements especials a preservar i altres condicions específiques (elements especials a preservar de l'edificació i/o assentament, tanques, conveniència de tramitació de pla especial urbanístic, criteris paisatgístics d'intervenció, conveniència d'estudi d'impacte i integració paisatgística; etc.).

e) *Limitacions per a la implantació d'un ús concret*

- Les que requereixi l'especificitat de l'edificació o masia per tal d'incorporar-hi el nou ús: informes sectorials, contingut documental de sol·licitud de llicència d'acord amb l'article 51.3 TRLU.

**Article 223. Relació d'edificacions a catalogar en sòl no urbanitzable**

A continuació es relacionen les masies i cases rurals que seran objecte d'un Pla especial de catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable,. L'esmentat Pla especial podrà incorporar altres edificacions que no figurin en la present relació, que compleixin amb les determinacions de l'article 47.3 del TRLU. La relació és la següent:

**MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE**

Fitxa	Denominació	Situació	IPCI (1)	Arquit. (2)	Protec. exist.
M 1	Can Golinons	Vall de Golinons			
M 2	Cal Sidru	Vall de Golinons			
M 3	Can Soler	Vall de Golinons			
M 4	Prop. de Maria Pera Cudony	Vall de Golinons			
M 5	Prop. de José Mayora Font	Vall de Golinons			
M 6	Can Gasons	Vall de Golinons			
M 7	Can Giralt	Vall de Golinons			
M 8	Can Gasòfia	Vall de Golinons			
M 9	Can Mascaró	Vall de Golinons		A70	PE
M 10	Can Calella-Cal Rum Rum	Vall de Golinons			
M 11	Cal Xai	Vall de Golinons			
M 12	Can Vila	Veral de la Cabra			
M 13	Can Morer	El Morer			

Fitxa	Denominació	Situació	IPCI (1)	Arquit. (2)	Protec. exist.
M 14	Can Tuietes o Can Ginesta	Sot de Can Tuietes			
M 15	Can Roca	Can Roca			
M 16	Can Rata	Can Rata			
M 17	Mas Torpí	Riera de Sant Pol			
M 18	Can Carreras	Riera de Sant Pol			
M 19	Can Riba	La Murtra			
M 20	Can Bella de Dalt	Can Bella			
M 21	Mas Torres	La Murtra			
M 22	La Murtra	La Murtra	40068	A68	PE
M 23	El Molí	La Murtra			
M 24	Torre Martina	Torre martina		A69	PE

(1) Referència de l'Inventari del Patrimoni Cultural Immobile. Patrimoni arquitectònic / Departament de Cultura

(2) Referència del Catàleg de Béns protegits. Edificis i elements arquitectònics / POUM

#### Article 224. Llicències d'edificació i canvi d'ús

- Totes les edificacions, masies i cases rurals a incloure en el Catàleg a què fa referència l'article anterior, són susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, d'acord amb les determinacions dels articles 50 i 51 del TRLU i de les Normes urbanístiques del present POUM. Les condicions d'edificació i ús seran les que s'indiquen amb caràcter general en els següents articles, quan no s'hagin ja establert de forma particular per a cada element en la corresponent fitxa normativa de característiques, que prevaldrà.
- La documentació necessària per a tramitar les llicències serà la següent:
  - Plànol de situació i emplaçament de la finca i de les edificacions.
  - Plànol cadastral.
  - Aixecament planimètric de l'edificació o edificacions existents (plantes, alçats, seccions i detalls), jardins, arbrat, camins, tanques i demés elements existents a la finca, amb el nivell suficient de detall (escala mínima 1:200).
  - Descripció dels accessos i serveis existents.
  - Reportatge fotogràfic complet de les edificacions i entorn.
  - Projecte de la reconstrucció o rehabilitació a escala mínima de 1:200, amb descripció de les solucions adoptades, materials i colors, i la seva justificació.

#### Article 225. Condicions d'edificació

- La reconstrucció o rehabilitació de les edificacions, masies i cases rurals respectarà la volumetria original i la tipologia i composició arquitectònica de la edificació. Els augments de volum es fixaran de manera precisa en cadascuna de les fitxes del Pla especial de catàleg de masies i cases rurals que, amb caràcter general, queden subjectes a les següents condicions:
  - S'admetrà una ampliació màxima del 15% del volum de l'edifici principal de la edificació, masia o casa rural existent a la data de l'aprovació inicial d'aquest POUM, destinat a l'activitat admesa, d'acord amb les condicions específiques de la fitxa de cada elements catalogat. Aquesta ampliació es concretarà en un cos adossat que respecti la tipologia, el volum i les característiques arquitectòniques de l'edifici.
  - S'admetran les edificacions annexes a l'edifici principal, a situar en un radi màxim de 50 m d'aquest, amb un sostre màxim corresponent al 20% del sostre construït en l'edifici principal de la masia o casa rural existent a la data de l'aprovació inicial d'aquest POUM, destinades a usos complementaris als admesos en la masia o casa rural.
  - Quan, a la data de l'aprovació inicial d'aquest POUM, existeixin edificacions annexes amb o sense ús, serà preceptiva la reconstrucció o rehabilitació d'aquestes per a ubicar els usos complementaris a que fa referència el paràgraf anterior, fins a cobrir el màxim del 20% indicat.
- Per tal de poder reconstruir una masia o casa rural caldrà que disposi d'accés rodat, subministrament d'aigua potable, depuració d'aigües residuals i energia elèctrica. No són susceptibles de reconstrucció les edificacions en ruïna que no tinguin coberta, al menys, una part significativa del volum total original.
- Els materials i colors que s'utilitzin en la reconstrucció o rehabilitació seran els propis de l'edifici original. Altres opcions hauran de justificar-se en relació a la integració compositiva i paisatgística de l'edificació resultant en el seu entorn.
- Les condicions d'integració paisatgística seran les especificades a l'article 192 d'aquestes Normes urbanístiques.
- No es podran situar edificacions en els àmbits de protecció dels entorns assenyalats en els plànols d'ordenació.
- Les condicions d'edificació corresponen a les altres construccions incloses en el catàleg s'indicaran en la fitxa de característiques.

#### Article 226. Condicions d'ús

- Les masies i cases rurals incloses en el present Inventari i en el futur Catàleg es podran destinar amb caràcter general, d'acord amb l'article 47 TRLU, als següents usos:

- a) Habitatge familiar i pels treballadors de l'explotació agrícola-ramadera, rústica o forestal.
  - b) Establiment hotel·ler, o de turisme rural, amb exclusió de la modalitat d'hotel-apartament.
  - c) Restauració.
  - d) Activitats d'educació en el lleure, tals com escoles de natura, centres de recerca relacionats amb la natura, el paisatge o el medi ambient, instal·lacions esportives, escoles d'hípica, i altres similars.
  - e) Activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.
  - f) Activitats artístiques, artesanals i professionals.
  - g) Activitats agrícoles i ramaderes o de caràcter rústic, estan també admeses d'acord amb la seva regulació específica.
2. Les fitxes de característiques normatives especifiquen per a cada edificació, masia o casa rural especifiquen i concreten (o limiten, en el seu cas) aquests usos genèrics, i estableixen les condicions concretes per als projectes.
  3. Els usos corresponents a les altres construccions incloses en el catàleg s'indicaran en la corresponent fitxa de característiques.

# TÍTOL NOVÈ. PARÀMETRES URBANÍSTICS

## CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

### Article 227. Estructura dels paràmetres urbanístics

1. Els paràmetres urbanístics tenen dues naturaleses diferents:
  - a) Els paràmetres d'ordenació són paràmetres de components físiques, formals i de mesura sobre el territori, per l'ordenació urbanística d'àmbits a desenvolupar, o per l'ordenació del sòl, vol i subsòl associats a una qualificació urbanística.
  - b) Els paràmetres d'ús són paràmetres que regulen i relacionen les actuacions dels individus amb els diversos elements i àmbits del territori, i s'associen a un àmbit de planejament o a una qualificació urbanística.
2. Els paràmetres d'ordenació es defineixen i regulen en el Capítol II del present Títol Novè, i s'estructuren en quatre seccions: La primera són els paràmetres per a l'ordenació dels sectors i la gestió dels polígons. Les altres tres seccions són els paràmetres per a l'ordenació de la qualificació urbanística, referits als tres elements bàsics que configuren els teixits urbans: la parcel·la, el carrer i l'edificació.

#### Secció 1a: Paràmetres referits als sectors i polígons.

Són els paràmetres determinants per l'elaboració del projecte urbanístic del planejament derivat i per l'elaboració del projecte de gestió corresponent als polígons d'actuació urbanística, siguin delimitats directament en el sòl urbà o a partir de l'elaboració de planejament derivat.

#### Secció 2a: Paràmetres referits a la parcel·la, segons tres subseccions:

Subsecció 1a: paràmetres propis de la parcel·la, comuns per a totes les zones

Subsecció 2a: paràmetres d'edificació referits a la parcel·la, comuns per a totes les zones.

Subsecció 3a: paràmetres en relació amb la parcel·la, per a les zones on l'edificació es situa en relació amb la parcel·la o conjunt de parcel·les, o illa si s'escau.

#### Secció 3a: Paràmetres referits al carrer, segons dues subseccions:

Subsecció 1a: paràmetres propis del carrer, són els paràmetres del sistema viari que es poden relacionar amb la regulació de l'edificació.

Subsecció 2a: paràmetres en relació al carrer, són els paràmetres d'ordenació de l'edificació per a les zones on aquesta es situa en relació amb l'alineació del vial.

#### Secció 4a: Paràmetres referits a l'edifici.

Són els paràmetres propis de l'edifici i comuns a tots els tipus d'edificació i zones. La regulació de la situació de la planta baixa i de l'alçada reguladora màxima en relació amb el seu punt d'aplicació, són els únics paràmetres que es regulen diferent atenent a si l'edificació es situa en relació amb el carrer o en relació amb la parcel·la (o illa), i alhora també s'estableixen criteris unitaris.

3. Els paràmetres d'ús es defineixen i es regulen en el Capítol III del present Títol Novè, que s'estructura amb les seccions següents:

#### Secció 1a: Definició, classificació i regulació general dels usos.

#### Secció 2a: Usos segons la funció:

- Usos generals
- Usos específics

#### Secció 3a: Usos segons el domini:

- Domini públic
- Domini privat: particular, comunitari o col·lectiu.

#### Secció 4a: Permissibilitat i limitacions generals dels usos:

- Usos admesos: principals o dominants i compatibles
- Usos prohibits.

#### Secció 5a: Usos i activitats ambientals.

#### Secció 6a: Regulació específica de l'ús industrial.

#### Secció 7a: Regulació específica de l'ús d'aparcament.

### Article 228. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística

1. Als efectes de relacionar els paràmetres d'ordenació amb les zones urbanístiques s'estableixen tres tipus bàsics de l'edificació, basats en la morfologia bàsica urbana o pròpia de l'edificació:

- *Edificació segons alineació de vial.* L'edificació situada en relació amb el vial, on 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.
  - *Edificació aïllada.* L'edificació situada 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.
  - *Edificació en volumetria específica.* L'edificació situada 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. Cada zona i subzona d'aquest POUM determina quin tipus bàsic d'edificació li correspon, als efectes de l'aplicació dels paràmetres de caràcter general, d'acord amb l'apartat següent. Independentment de l'aplicació d'aquests paràmetres, cada zona o subzona haurà de precisar els seus paràmetres específics que la identifiquen i la regulen en relació al tipus de regulació volumètrica definits a l'article 232 d'aquestes Normes urbanístiques.
  3. En relació amb els tres tipus bàsics de l'edificació són d'aplicació els següents paràmetres de regulació general definits i regulats en el Capítol II d'aquest Títol Novè de les presents Normes urbanístiques:
    - a) Si l'edificació es situa en relació amb el vial, són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació a excepció dels regulats als articles 249 a 252 d'aquestes Normes urbanístiques.
    - b) Si l'edificació es situa en relació amb la parcel·la, són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació a excepció dels regulats als articles 256 a 262 d'aquestes Normes urbanístiques.
  4. Les definicions i regulacions de caràcter general dels paràmetres d'ordenació i ús que aquest POUM determina, són aplicables tant al planejament de desenvolupament, derivat o modificació del planejament general, com en els projectes sotmesos a llicència urbanística.

#### **Article 229. Jerarquia dels paràmetres urbanístics**

Als efectes del desenvolupament i de l'aplicació d'aquest POUM, i d'una millor gestió i seguretat jurídica, d'acord amb el que determina el TRLU, s'estableixen tres rangs en la jerarquia dels paràmetres urbanístics:

- a) Paràmetres bàsics, vinculats a l'aprofitament urbanístic que el planejament determina en cada àmbit del territori municipal d'acord amb l'article 37 del TRLU, i a la posició i la dimensió dels sistemes urbanístics públics.
- b) Paràmetres propis de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica del planejament, vinculats a l'ordenació urbanística de les zones i els seus paràmetres associats.
- c) Paràmetres propis de l'edifici a concretar en el tràmit de la llicència urbanística a partir de la regulació definida en l'articulat corresponent a aquests paràmetres.

#### **Article 230. Paràmetres bàsics del POUM**

1. Els paràmetres bàsics d'un POUM, són els que es relacionen directament amb l'aprofitament urbanístic i el model de l'ordenació urbanística vinculada als sistemes públics, d'acord amb el que determinen els articles 37 i 70.4) del TRLU.
2. Es consideren paràmetres bàsics del POUM els següents:
  - El percentatge mínim global dels sistemes públics i l'específic dels espais lliures dels sectors, admetent ajustos en el sistema viari i equipaments des d'una projecció adequada dels interessos públics en el planejament derivat.
  - La posició i dimensionat dels espais lliures, equipaments i els sistemes generals de comunicacions.
  - El sostre edificable màxim d'una parcel·la o àmbit de planejament.
  - La intensitat d'ús associada al nombre màxim d'habitatges o d'establiments, d'una parcel·la o àmbit de planejament.
  - Usos dominants i incompatibles d'una parcel·la o àmbit de planejament.
  - Els paràmetres d'una zona urbanística regulats en les presents Normes urbanístiques del POUM.
  - Els paràmetres de l'ordenació detallada del sòl urbà d'aquest POUM corresponents a les zones dels teixits històrics i tradicionals.
3. La modificació dels paràmetres bàsics definits en aquest POUM comporten la modificació puntual d'aquest. D'acord amb els articles 37 i 70.4) del TRLU, les variacions del model urbanístic en un àmbit de planejament, d'una zona bàsica de sòl urbà o el seu tipus d'edificació, dels sistemes generals i de les càrregues urbanístiques d'un àmbit o parcel·la, requereixen també modificació puntual del POUM.

#### **Article 231. Paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica**

1. Els paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica són els propis associats a la qualificació urbanística i a l'ordenació detallada del sòl urbà d'un POUM o la d'un planejament derivat.



2. Es consideren paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica els següents :
  - Les alineacions dels vials que no formen part de la xarxa viària bàsica del municipi, i els ajustos de les delimitacions dels altres sistemes públics sense variació de la posició i la dimensió.
  - Alineació de l'edificació en relació al vial o regulats dins d'una zona.
  - Ocupació màxima de la parcel·la, en % o amb perímetre dibuixat en planta.
  - Espai lliure de parcel·la, dibuixat o resultant segons la regulació de paràmetres.
  - El nombre de plantes màxim i paràmetres associats a cada tipus de planta amb la correspondència de l'alçada reguladora i punt d'aplicació, i si s'escau, en el cas de volumetria definida precisa (Vp) del planejament derivat, la posició altimètrica de cada planta en relació amb el pendent del carrer.
  - Fondària edificable màxima, patis d'illa i patis davanter i posterior, fronts principals i secundaris.
  - Edificació principal i edificació auxiliar.
  - Envolvent màxima d'un edifici, resultat d'aplicar els anteriors paràmetres.
3. En general, els paràmetres de l'ordenació detallada i volumètrica es poden modificar amb un planejament derivat segons l'article 70.4) del TRLU si no es modifiquen els paràmetres i condicions bàsiques del POUM definits a l'article 230, i a criteri final de l'òrgan competent en matèria urbanística.

#### **Article 232. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic**

1. Els paràmetres de l'ordenació volumètrica d'una edificació, estan vinculats a una qualificació urbanística i poden estar definits mitjançant:
  - Les condicions d'ordenació volumètrica detallades en els plànols d'ordenació i completats amb la regulació dels paràmetres aplicables a cada zona, o
  - Directament només a partir dels paràmetres alfanumèrics regulats en aquestes Normes urbanístiques.

Així doncs, independentment del tipus bàsic de l'edificació, en resulten dos tipus bàsics de regulació volumètrica:

  - Vf: ordenació volumètrica flexible
  - Vd: ordenació volumètrica definida.

2. L'ordenació volumètrica flexible (Vf), parteix sempre del paràmetre bàsic del sostre edificable màxim de parcel·la definit en m<sup>2</sup>, o que es dedueix de l'índex d'edificabilitat neta, i es regula segons:
  - a) L·lindars màxims i perímetres reguladors, amb la variant possible de definir alineació o límit de l'edificació fix, segons l'ordenació detallada dels plànols i es complementa amb la regulació dels paràmetres definits en aquestes Normes urbanístiques o,
  - b) Directament només pels paràmetres regulats en aquestes Normes urbanístiques, amb caràcter genèric i propis d'una zona.

L'ordenació volumètrica flexible permet diverses alternatives volumètriques en el resultat final d'un projecte arquitectònic elaborat per la concessió de la llicència urbanística.
3. L'ordenació volumètrica definida (Vd), parteix directament del dibuix en els plànols d'ordenació amb dos nivells de concreció:
  - a) Volumetria bàsica (Vb): pròpia de l'ordenació detallada del sòl urbà del POUM i del planejament derivat, que es defineix en els plànols amb el perímetre de l'ocupació de l'edificació principal i el nombre de plantes, i es complementa la seva regulació amb els paràmetres aplicables a cada zona.
  - b) Volumetria precisa (Vp): pròpia només del detall del planejament derivat que es desenvoluparà a partir del POUM, on es defineix, a més de l'establert en l'apartat anterior, la posició de les plantes en relació amb la topografia modificada del sòl i el sostre edificable que li correspon a cada planta i parcel·la indicativa, si s'escau.

#### **Article 233. Paràmetres propis d'un edifici**

1. Els paràmetres propis d'un edifici són els que es concreten en el projecte arquitectònic en el moment de la concessió de la llicència urbanística, i es regulen en aquestes Normes urbanístiques.
2. Es consideren paràmetres propis d'un edifici els següents:
  - Sostre d'un edifici, el qual es calcula sobre un projecte per comprovar que no sobrepassi el sostre edificable màxim d'una parcel·la.
  - La façana d'un edifici, que el projecte de la llicència formalitzarà.
  - Els cossos sortints oberts i tancats que concreti el projecte.
  - El volum resultant final d'un edifici, diferent de l'envolvent màxima d'un edifici.
  - Els espais oberts d'un edifici que concreti el projecte.
  - Els patis de llum, que concreti el projecte
  - Els patis de ventilació.
  - Els elements sortints i tècnics d'un edifici.

I relacionats i simultanis a l'edificació:

- Modificacions de la topografia en una parcel·la (vinculat a la llicència d'edificació).
  - Tanques a espai públic i entre veïns (complement de l'edifici en la llicència).
3. El planejament urbanístic derivat podrà introduir marges de flexibilitat suficientment reglats per la concessió de la llicència urbanística, d'acord amb el següent:
- Condicions gràfiques de flexibilitat o d'obligatorietat pel que fa a la volumetria en els plànols d'ordenació, amb la corresponent llegenda en els plànols del contingut regulador.
  - Marges de flexibilitat regulats en les Normes urbanístiques en una zona o una subzona sobre la variació d'algun paràmetre de l'ordenació volumètrica d'acord amb els articles 58.3 i 65.2.d del TRLU sense alterar els paràmetres bàsics vinculats a l'aprofitament de la zona o subzona. S'entén com a paràmetres bàsics els elements que regula l'article 36.1 del RLU, i els que es concreten amb més detall en l'article 230 d'aquestes Normes urbanístiques.

## **CAPÍTOL II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ: DEFINICIÓ I REGULACIÓ**

### **SECCIÓ 1. PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS I POLÍGONS**

#### **Article 234. 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 planejament delimita en els plànols d'ordenació.
2. La superfície del sector o del polígon s'especifica en les Normes urbanístiques o annexos normatius. La superfície del sector pot ser ajustada en la formulació del planejament derivat i, en el cas del polígon d'actuació urbanística, en la formulació del projecte de reparcel·lació, d'acord amb la regulació de l'article 76 d'aquestes Normes urbanístiques, en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents.

#### **Article 235. 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 236. Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon**

1. És el quocient resultant entre el sostre edificable màxim d'un sector o polígon d'actuació urbanística 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 en els polígons d'actuació urbanística és un índex de referència informatiu i no normatiu, ja que el sostre edificable màxim del polígon es determina a partir de l'ordenació establerta pel planejament.

#### **Article 237. 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 que no provenen d'un planejament derivat, el sostre edificable màxim del polígon s'ha de calcular sumant els diferents sostres edificables de cada zona, d'acord amb el que es regula en l'article 246 d'aquestes Normes urbanístiques en relació amb el paràmetre sostre edificable màxim de la parcel·la.

#### **Article 238. 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 total mínim de sòl públic és un paràmetre bàsic i invariable, mentre que entre l'estàndard d'equipament i vialitat es poden establir compensacions, sempre hi quan es justifiqui l'interès públic de l'ordenació i la seva vinculació als objectius normatius del sector.
3. En el cas dels polígons d'actuació urbanística, el tant per cent entre la superfície de sòl de sistemes públics definida per l'ordenació detallada en relació amb la superfície del polígon, i per tant és un paràmetre deductiu de referència.

#### **Article 239. 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, que haurà de venir detallat i mesurat en cada zona del planejament.
3. En els polígons d'actuació urbanística es dedueix del nombre màxim d'habitatges resultant de l'ordenació detallada, segons els paràmetres aplicats a cada zona. En el cas que la fitxa del polígon d'actuació determini aquest paràmetre, s'haurà de precisar com a sumatori, segons correspongui a cada parcel·la del projecte de reparcel·lació, d'acord amb la regulació de cada zona.

## **SECCIÓ 2. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA**

### **Subsecció 1. Paràmetres propis de la parcel·la**

#### **Article 240. Parcel·la i illa**

1. Una parcel·la és aquella porció de sòl, edificable o no, que constitueix o pot constituir una unitat registral de propietat.
2. Depenent de la classe de sòl on es situa la parcel·la, pren el nomenclàtor següent:
  - Parcel·la urbana: parcel·la en sòl urbà
  - Finca inicial: parcel·la en sòl urbanitzable
  - Finca: parcel·la en sòl no urbanitzable.
3. 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. Per aquest motiu la majoria de paràmetres referits a la parcel·la que aquestes Normes urbanístiques regulen, poden ser aplicats i considerats en l'àmbit d'una illa o part d'aquesta, si hi ha més d'una qualificació urbanística o zona en una illa.

#### **Article 241. Forma d'una parcel·la urbana: front, fondària i laterals d'una parcel·la**

1. *Front de parcel·la* és el límit de la parcel·la amb el carrer.
2. *Fons de parcel·la* és 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.
3. *Fondària de parcel·la* és la dimensió mitjana entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.
4. *Laterals de parcel·la* són els límits que s'interseccionen amb el front.
5. Les parcel·lacions i reparcel·lacions no poden generar parcel·les que tinguin laterals que formin un angle menor de 30° amb la perpendicular al front. En el cas de dues parcel·les existents en zones d'edificació situades en relació amb el vial, que tinguin entre elles un lateral amb la condició anterior, però no estiguin edificades, aquestes parcel·les no tindran la condició de parcel·la mínima regulada en l'article següent, i prèviament a la llicència urbanística per edificar hauran de regularitzar els seus límits.

### Article 242. Parcel·la mínima

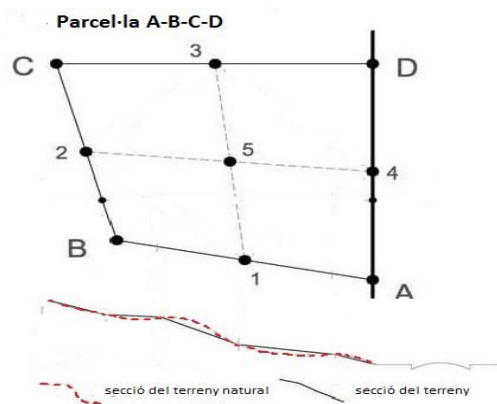
1. És la porció de sòl mínima i indivisible que es determina en cada zona segons els paràmetres de superfície i les dimensions lineals de les parts del seu perímetre.
2. La condició de parcel·la mínima és bàsica per poder edificar segons la regulació de cada zona. Queden excloses d'aquesta condició, les parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes, tant de superfície com de façana, que puguin justificar la seva preexistència anterior a l'aprovació inicial del POUM.
3. En una parcel·lació, mai es podrà generar nous volums disconformes en les parcel·les resultants, segons els paràmetres i les condicions aplicables a cada zona, i hauran de complir els paràmetres de superfície, forma i perímetre que es regulin per a cada zona.

### Article 243. Terreny i pendent de la 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.

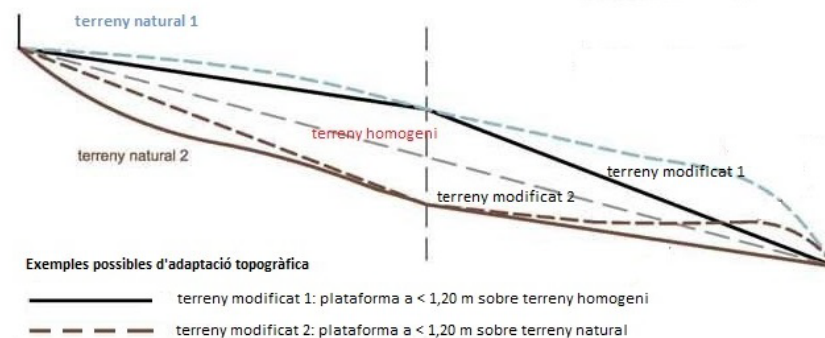
2. Terreny homogeni d'una parcel·la és una superfície teòrica composta pels plans que es generen pel traçat de les línies de secció que uneixen el front principal de carrer amb el front posterior de separació a veïns o a altre carrer.



3. Terreny modificat d'una parcel·la és el terreny que resulta d'aplicar els paràmetres definits en l'article 251 d'aquestes Normes urbanístiques per a l'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, en el tràmit de la llicència, 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, d'acord amb el que es regula en l'article 246 d'aquestes Normes urbanístiques relatiu al sostre edificable màxim de parcel·la.

ESQUEMA D'APLICACIÓ: Terreny natural / Terreny homogeni



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 244. Solar

1. És la parcel·la urbana apte per a l'edificació, perquè compleix els paràmetres de superfície mínima i de perímetre regulats en la zona, i que limita amb un vial amb alineacions i rasants, pavimentat íntegrament, amb enllumenat públic i amb els serveis bàsics definits en l'article 27.1 del TRLU, i no està inclosa en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística.
2. Una parcel·la pot esdevenir solar, en el procés del tràmit establert per la llicència urbanística, al finalitzar les obres d'urbanització que s'han de completar per assolir la condició de solar, simultàniament a la construcció de l'edificació.

## **Subsecció 2. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la**

### **Article 245. Índex d'edificabilitat neta de parcel·la**

1. És el quocient entre el sostre edificable màxim d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre dividits per metres quadrats de sòl ( $m^2st/m^2s$ ).
2. En la regulació urbanística d'aquest POUM aquest índex s'usa per a les zones que es regulen amb condicions de volumetria flexible i en tipus d'edificacions situades en relació amb la parcel·la o en relació amb la illa.

### **Article 246. Sostre edificable màxim de la parcel·la**

1. El sostre edificable màxim de la parcel·la és la superfície de sostre que pot assolir l'edificació d'una parcel·la, com a resultat d'aplicar els paràmetres urbanístics segons la regulació de cada zona. S'expressa en metres quadrats de sostre ( $m^2st$ ).
2. El sostre edificable màxim d'una parcel·la es determina en les diferents zones del planejament de dues maneres:
  - Directament amb les unitats de  $m^2$  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.
  - A partir de l'ordenació detallada del planejament que es regula segons volumetria definida, sigui una edificació situada en relació amb el vial o una edificació situada en relació amb la parcel·la o illa. En aquest cas, el sostre edificable màxim de la parcel·la es calcularà a partir de la planta geomètrica definida i el nombre de plantes.

El sostre corresponent a les plantes sotacoberta i edificacions auxiliars en el pati d'illa o espais lliures de la parcel·la, en cas que les normes de la zona definida en el planejament els admeti, computaran com a sostre edificable de la parcel·la i als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges o d'establiments d'una parcel·la.

3. En relació amb els usos, el planejament pot regular percentatges màxims o mínims del sostre edificable o directament amb unitats de  $m^2$ , per destinar-lo a diferents usos.

El planejament que admeti o prevegi usos principals de caràcter col·lectiu i d'accessibilitat pública en planta soterrani, aquesta haurà de computar com a sostre edificable.

4. El sostre edificable màxim de parcel·la, és el paràmetre que cal aplicar en els documents d'ordenació, gestió i execució següents del planejament urbanístic:

- En el càlcul d'un planejament derivat per la comprovació de no sobrepassar el sostre edificable màxim del sector, a partir del sostre edificable de la parcel·la en cada àmbit de zona, i segons els usos principals admesos en cada cas.
- En el càlcul del sostre edificable màxim d'un àmbit amb ordenació detallada en sòl urbà, en el cas que s'opti per la seva reordenació mitjançant un pla de millora urbana o una modificació del planejament general, tenint en compte els usos inicials i la seva intensitat. Pel que fa al sostre corresponent a la planta sotacoberta i al pati d'illa inicials, aquests no computen per deduir-ne el nombre màxim d'habitatges ni per resituar-lo amb més aprofitament.
- En el càlcul del sostre edificable màxim d'un polígon d'actuació urbanística que resulta de l'ordenació detallada del planejament, tenint en compte els usos definits o admesos pel planejament, i amb els mateixos criteris que l'apartat anterior.
- En l'adjudicació del sostre edificable màxim d'una parcel·la en un projecte de reparcel·lació d'acord amb el planejament que li correspongui, tenint en compte els usos i l'aprofitament del subsòl, per a la seva correcta inscripció registral.
- En el tràmit de la concreció de volums en la llicència urbanística, d'acord amb l'article 252 del RLU, en cas que s'estableixin o es regulin marges de flexibilitat volumètrica.
- En el tràmit d'una llicència quan hi ha volums disconformes, i s'ha de calcular el sostre de l'edificació existent en tota la parcel·la i el sostre màxim de la parcel·la que li adjudica el planejament d'aplicació, per tal de no sobrepassar-lo.

### **Article 247. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la**

1. És el nombre màxim d'habitatges que es permet construir en una parcel·la.
2. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la, segons la tipologia edificatòria de cada zona, es pot determinar de les maneres següents:
  - Dividint el sostre edificable màxim de parcel·la, per la ràtio de la superfície de sostre per habitatge, d'acord amb el que determina l'apartat 3 del present article.
  - Establint en la zona corresponent el nombre absolut màxim d'habitatges en cada parcel·la, bé sigui directament, o bé en funció de les condicions d'ordenació o tipologia de l'edificació.
3. En el cas que el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la es dedueixi a partir del seu sostre edificable màxim, abans de procedir al càlcul s'haurà excloure d'aquest el corresponent a usos no residencials, l'admès en el pati

d'illa i el de la planta sotacoberta, si s'escau. El sostre resultant es dividirà pels mòduls de metres quadrats construïts establerts per habitatge, depenent del tipus del règim d'habitatge públic protegit, concertat o lliure.

El POUM regula en les fitxes de cada sector o polígon d'actuació les densitats o nombre màxim d'habitatges aplicables a cada àmbit de desenvolupament o gestió.

#### **Article 248. Ocupació màxima de la parcel·la**

1. L'ocupació màxima d'una parcel·la és la superfície màxima que pot ocupar l'edificació, enclouent-hi la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos sortints.
2. En les zones sense ordenació volumètrica precisa, es regula directament pel percentatge que relaciona la superfície màxima que pot ocupar l'edificació amb la superfície de la parcel·la.
3. En les zones amb ordenació volumètrica definida, l'ocupació màxima de parcel·la es calcula a partir de l'ocupació en planta de l'ordenació detallada proposada, i per calcular el percentatge en relació amb la parcel·la, es divideix aquesta superfície ocupada per l'edificació entre la superfície de la parcel·la.
4. Depenent de la naturalesa de la zona, es pot regular independentment l'ocupació de l'edificació en vol i el de la planta soterrani, admetent variacions en el càlcul d'aquest paràmetre, segons es reguli en cada zona. No es comptabilitza a efectes d'ocupació, els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.

### **Subsecció 3. Paràmetres en relació a la parcel·la**

#### **Article 249. Espai lliure de la parcel·la**

1. L'espai lliure de la parcel·la és l'espai no ocupat per l'edificació resultant, principal i auxiliar regulades a l'article 260 d'aquestes Normes urbanístiques, a partir d'aplicar els paràmetres corresponents a cada zona.
2. Els moviments de terres i instal·lacions de l'espai lliure de parcel·la venen regulats en caràcter general als articles 251 i 262 d'aquestes Normes urbanístiques respectivament, independentment que zones o subzones regulin aspectes específics o complementaris.
3. En el tipus d'edificació situada en relació amb el vial, els espais lliures de parcel·la s'anomenen patis, i es regulen als articles 260 i 261 d'aquestes Normes urbanístiques

#### **Article 250. Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions**

1. Les separacions mínimes als límits de parcel·la són les distàncies mínimes a què poden situar-se les façanes de les edificacions, inclosos els cossos sortints, respecte dels límits del front, laterals i fons de la parcel·la.
2. La separació mínima entre edificacions dins d'una mateixa parcel·la, són les distàncies mínimes entre façanes, inclosos els cossos sortints, de les diferents edificacions possibles en una parcel·la.
3. La separació fixa als límits de la parcel·la i entre edificacions és la que es regula de forma precisa, en concepte d'alineació de l'edificació, en els plànols d'ordenació detallada del planejament.
4. El perímetre regulador màxim d'edificació és el polígon configurat per les separacions mínimes o fixes, i regula l'àmbit on es poden situar les noves edificacions.
5. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona. No obstant l'anterior, en determinats casos, es defineixen en els plànols d'ordenació del sòl urbà i del planejament derivat, condicions d'ordenació volumètrica amb línies de separacions mínimes o fixes, amb marge de flexibilitat o no, en relació amb el carrer, a la zona o a la parcel·la.

#### **Article 251. Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar**

1. Són les modificacions de la topografia del terreny admeses, vinculades amb el projecte d'obres per una llicència urbanística d'edificació.

2. A les parcel·les amb pendent, en cas de realitzar l'anivellació del sòl en terrasses, aquestes es disposaran tal manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

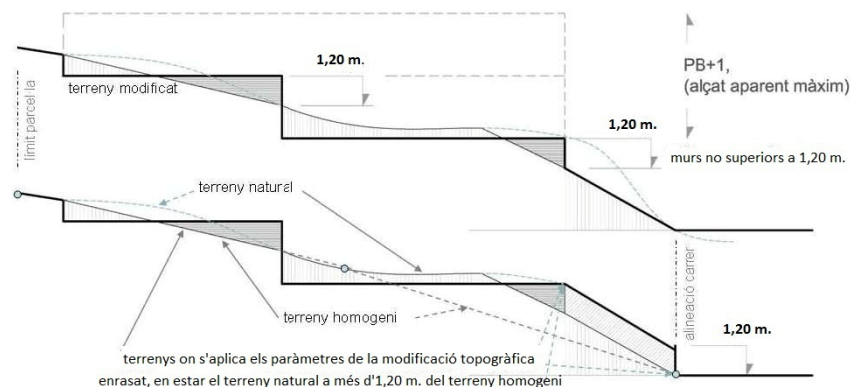
- a) Les plataformes d'anivellament, en el punt dels llindars no podran situar-se a més d'1,20 m per sobre o a més de 2,00 m per sota de la cota natural del llindar.
- b) Els murs de contenció de plataformes d'anivellament, que a més tinguin la consideració de tancament de parcel·la a vial, a espai públic 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, segons es defineixen a l'article 243 d'aquestes Normes urbanístiques.



#### Article 252. Tanques a espai públic i entre veïns

1. Són els paraments verticals, amb obra o altres materials, 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. En el tipus d'ordenació segons alineació de vial s'estableixen les següents condicions en relació a les tanques:
  - a) Tot propietari d'un solar no edificat amb front a la via pública té la ineludible obligació de tancar-lo per mitjà d'una tanca fixa, paret de maó o altre material anàleg acceptable, que ofereixi condicions de resistència, sigui hermètic o opac, no permeti la vista de l'interior del solar i no sigui desmuntable.  
La seva alçada haurà de ser de 2 m com a mínim en tota la seva extensió sobre la rasant del carrer amb front al solar. Quan la tanca tingui façana a la via pública, haurà d'estar convenientment arrebossada i oferir aspecte net i agradable, per la qual cosa s'arrebossarà i emblanquinarà.
  - b) En els carrers, amb jardí davant de les cases, les reixes de tancament es construiran segons projecte que haurà d'aprovar l'Ajuntament.
  - c) No es permetran reixats ni reixes amb punts sortints a l'exterior, ni elements que puguin representar perill per als vianants.
3. En les zones d'ordenació segons alineació de vial del casc antic, la configuració de les tanques de patis que confontin a via pública es definirà mitjançant projecte arquitectònic, que justificarà la seva adequació a les condicions de l'entorn.

4. En les zones d'edificació aïllada i de volumetria específica, les tanques podran ser opaques fins a una alçada d'1 m, i transparents fins a 1,80 m. A front de vial, a espais públics i/o comunitaris i entre finques veïnes, s'admeten els acabats següents:

Per a la part opaca

- Fàbrica de material ceràmica o de bloc de formigó, acabada arrebossada i pintada o estucada
- Muret de formigó vist, acabat pintat
- Murs de pedra, aparellada o aplacada

No es permeten les tanques fetes amb de blocs de formigó vist. La pintura i/o els estucats d'acabament de la part massissa dels tancaments s'escolliran entre la gamma dels colors ocres, terrossos o blancs admissibles per a les façanes de les edificacions principals.

Per a la part transparent

- Tanca metàl·lica de malla torsionada, 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.

### **SECCIÓ 3. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER**

#### **Subsecció 1. Paràmetres propis del carrer**

##### **Article 253. Alineació del vial**

1. L'alineació del vial és el límit entre la qualificació de sistema viari i qualsevol altre qualificació urbanística.
2. En sòl urbà, als efectes de la regulació dels paràmetres urbanístics, el vial s'anomena carrer, i l'alineació del carrer és el límit en planta entre aquest i les parcel·les urbanes o espais lliures públics.

##### **Article 254. Amplada del vial o carrer**

1. L'amplada del vial o carrer és la distància mínima entre les alineacions enfrontades del vial o carrer.
2. L'amplada de vial és la que resulta de l'afectació real del sistema viari en el planejament urbanístic, als efectes d'aplicar els paràmetres relacionats amb l'edificació. En cas d'algun desajust de precisió entre el planejament i una alineació consolidada, l'edificació que tinguin a veure amb l'alineació, es situaran en relació o en l'alineació consolidada existent.
3. En el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, l'amplada del vial teòrica és la mitjana de les amplades en un tram de carrer entre travessies. Als efectes d'aplicació de paràmetres que s'hi relacionin normativament, l'amplada de vial serà la distància més petita entre fronts del tram.

##### **Article 255. Rasants del vial i de l'alineació del vial**

1. La rasant del vial és la línia que fixa l'altimetria de l'eix del vial.
2. La rasant de l'alineació del vial o carrer és la línia que fixa l'altimetria de l'alineació sobre el pla de la vorera definitivament urbanitzada.



## **Subsecció 2. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer**

### **Article 256. Alineació de l'edificació respecte del carrer**

1. És la posició de la línia en planta de la façana de l'edificació que se situa en relació amb el carrer, coincident amb l'alineació del vial o en situació reculada i paral·lela respecte d'aquesta.
2. Les alineacions de les edificacions que se situen en relació amb el carrer, estan totes definides en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà o del planejament derivat. En el cas que un edifici es projecti respecte de l'alineació d'un vial, a partir d'una zona de regulació de volumetria flexible, en la llicència urbanística se li aplicaran els paràmetres corresponents a l'edificació en relació amb el vial.

### **Article 257. Front principal i front secundari**

1. Quan una edificació té més fronts donant a diferents carrers, poden ser fronts principals o fronts secundaris, depenent de la determinació de la fondària edificable respecte d'aquests carrers:
  - a) El front principal d'edificació, coincidint o retirat de la línia del front de la parcel·la, correspon a aquell que se li aplica la fondària edificable, i també els paràmetres relacionats amb el carrer, com el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima i la situació de la planta baixa.
  - b) El front secundari d'edificació, en el cas de carrers en cantonada, és quan pren caràcter de tester en la seva façana respecte de la façana del front principal.

Amb caràcter general, en el cas de coberta inclinada, l'envolvent màxima es caracteritza perquè en el front secundari, la part del volum de sotacoberta es visualitza admetent obertures sobre el front secundari. En el cas que el carrer del front secundari tingui un fort pendent, la façana i el volum de l'edificació s'adaptaran al que es regula als articles 265 a 268 d'aquestes Normes urbanístiques.

2. En el cas que la fondària edificable es reguli doblement i continua respecte dels dos carrers en cantonada, els dos fronts de carrers seran principals i l'envolvent màxima de l'edifici, en cas de coberta inclinada, tindrà en compte l'arrencada de la coberta en tot el perímetre de la parcel·la que dona a carrer.

### **Article 258. Fondària edificable**

1. La fondària edificable és la mesura perpendicular a l'alineació de l'edificació que se situa en relació amb el vial, i que fixa l'alineació posterior d'aquesta edificació. També s'utilitza aquest concepte de mesura, per blocs d'edificis amb fondàries uniformes en l'àmbit d'una illa oberta.

2. Els dos plans de façana de l'edificació definits pels dos extrems de la fondària edificable, només poden sobrepassar-se per sobre de la planta baixa amb cossos i elements sortints regulats en cada zona, independentment de la regulació de l'edificació en planta baixa en els patis d'illa resultants.
3. La fondària edificable màxima es determina en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i en el planejament derivat corresponent.
4. En relació amb la superposició dels límits de les parcel·les amb els espais edificables definits per les fondàries 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 ortogonal 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.
  - c) Les parcel·les no poden obtenir més sostre edificable, per aplicació d'una fondària.

### **Article 259. Paret mitgera**

1. És la paret que se situa en els laterals i límits entre parcel·les, i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que el seu pla s'interrompi per celoberts i patis de ventilació.
2. Totes les mitgeres vistes hauran de ser tractades amb materials i colors de façana, sigui en el moment de la seva construcció, o a resultes d'una actuació d'edificació d'una parcel·la veïna.

### **Article 260. Pati d'illa**

1. És l'espai delimitat entre les alineacions posteriors de l'edificació definides per les diferents fondàries edificables màximes, i també entre els límits de l'illa en els costats on no es preveu edificació.
2. En els plànols d'ordenació detallada s'ordenaran els patis d'illa, depenent de la zona i de la naturalesa de cada pati i segons les preexistències, en els tipus següents:
  - a) Pati lliure d'edificació: 0
  - b) Pati només ocupable en planta soterrani: 0s
  - c) Pati edificat en planta baixa: 1P
  - d) Pati edificat en un % segons reguli cada zona: %

3. Les edificacions permeses en els patis d'illa venen regulades a l'article 262 d'aquestes Normes urbanístiques, relatiu a les edificacions en el pati d'illa.

#### Article 261. Pati davanter i pati posterior de la parcel·la

1. Pati davanter de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació, quan aquesta última està reculada respecte de l'alineació de vial. La regulació de la situació de la planta baixa i del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima de l'edificació reculada, serà la mateixa regulació altimètrica dels articles 268 i 269 d'aquestes Normes urbanístiques com si la façana estigués alineada al vial, però traslladant les cotes al pla de la façana reculada.
2. Pati posterior de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació posterior, definida per la fondària edificable i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la, forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació estan regulades en els plànols d'ordenació detallada i en els paràmetres per a cada zona en aquestes Normes urbanístiques, i en caràcter general li és d'aplicació directa el que es regula en l'article 260 d'aquestes Normes urbanístiques.

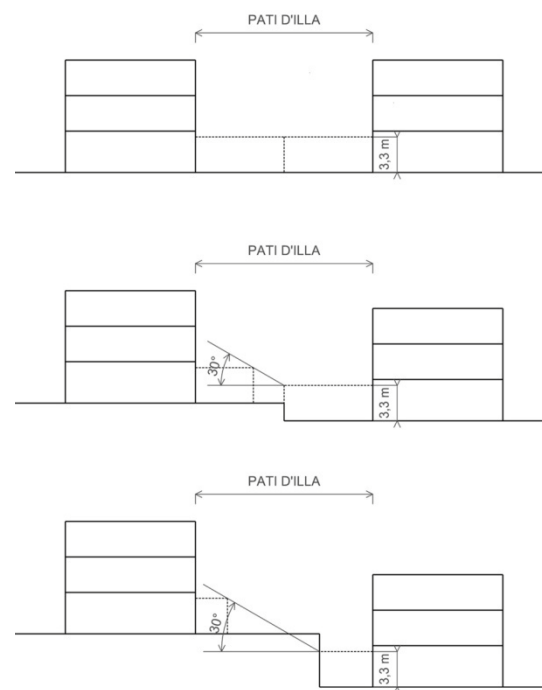
#### Article 262. Edificacions en els patis d'illa i tanques

1. 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.
2. 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 (principal o auxiliar) 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 cas del casos la coberta no serà transitable.

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



## **SECCIÓ 4. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI**

### **Article 263. Edificació principal, edificacions auxiliars i instal·lacions**

1. Les edificacions principals són aquelles que acullen els usos principals definits per la zona, i constitueixen el volum principal edificat de la parcel·la.
2. Les edificacions auxiliars són les construccions amb sostre edificable i ocupació computables, independents o adossades a l'edificació principal, i que acullen usos complementaris al principal i que no tinguin la consideració d'habitables. Com per exemple, garatges, casetes de serveis, porxos independents o adossats a l'edificació principal, coberts per usos diversos, i altres similars. Les edificacions auxiliars respectaran els gàlubs de separació de les edificacions principals assenyalats per a cada zona, amb les excepcions que s'assenyalin per als garatges en alineació de façana o adossats a veïns.
3. Les instal·lacions i altres elements auxiliars, són les construccions de servei a les edificacions principals sense sostre d'aixopluc, i per tant sense sostre edificable que computi. Com per exemple, pèrgol·les, piscines, pistes de tennis, frontons, llars de foc i barbacoes, casetes de maquinària sense accessibilitat, i altres similars. També es consideren dintre d'aquest apartat les instal·lacions situades al subsòl com dipòsits, pous, instal·lacions de reg i enllumenat i similars.

Les piscines descobertes computaran com a ocupació de parcel·la a partir dels 30 m<sup>2</sup> de superfície i hauran de respectar els gàlubs de separació específicament assenyalats per a cada zona.

Les pèrgol·les, llars de foc i barbacoes es disposaran, preferentment, adossades a l'edificació principal i, en qualsevol cas, fora dels espais de separació als lindars de parcel·la que es determinin per a cada zona.

El POUM pot regular mitjançant ordenances aspectes concrets per aquest tipus d'instal·lacions.

4. Les condicions de les edificacions principals i auxiliars venen regulades en cada zona, i computen com a sostre edificable màxim de la parcel·la d'acord amb article 264 d'aquestes normes urbanístiques, i la seva projecció en planta com a ocupació d'una parcel·la.

### **Article 264. Sostre d'un edifici**

1. El sostre d'un edifici és la suma en m<sup>2</sup> de les superfícies construïdes amb sostre de les plantes d'una edificació, sigui principal o auxiliar, d'acord amb els paràmetres referits a l'edifici regulats en aquestes Normes urbanístiques.

2. El sostre d'un edifici en el tràmit de la llicència, mai podrà superar el sostre edificable màxim d'una parcel·la provinent d'un paràmetre absolut o deduït de l'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la.
3. 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. Per tant, s'ha de justificar amb detall el sostre computable d'acord amb el que estableix l'article 269 d'aquestes Normes urbanístiques referent a la posició de la planta baixa en relació amb el carrer, al pati d'illa o a l'espai lliure de parcel·la.

### **Article 265. Envoltent màxim d'un edifici i volum d'un edifici**

1. L'envoltent màxim d'un edifici en volumetries definides en el planejament és l'espai volumètric màxim format pels plans intersectats següents:
  - els de posició vertical situats sobre els límits del perímetre de l'ocupació màxima o definida en planta, limitats per l'alçada reguladora màxima de les façanes i les mitgeres, segons es determini en els paràmetres de cada zona,
  - i els plans de les cobertes definides i admissibles en cada zona.
2. El volum d'un edifici és el que configura el projecte arquitectònic a partir d'aplicar els paràmetres vinculats a l'ordenació volumètrica corresponent:
  - En el cas de volumetries definides en els plànols d'ordenació, el volum d'un edifici no sobrepassarà l'envoltent màxim resultant.
  - En el cas de volumetries flexibles, els paràmetres principals que condicionen el volum d'un edifici, són el sostre edificable màxim de la parcel·la, el nombre màxim de plantes, l'ocupació màxima de la parcel·la, i les distàncies mínimes de separació de l'edificació als límits de la parcel·la.

### **Article 266. Façanes d'un edifici**

1. Les façanes d'un edifici són els plans verticals de l'edifici, incloses les parets mitgeres, resultant d'aplicar els paràmetres urbanístics de posició en planta de l'edificació i l'alçada reguladora corresponent, segons si l'edifici se situa en relació amb el vial o amb la parcel·la.
2. La façana mínima d'un edifici és el paràmetre que regula la mesura mínima en planta de la línia de façana que se situa en relació amb el front de parcel·la.
3. Les zones poden regular aspectes vinculats a la composició formal de les façanes, relacionats amb la posició dels forjats, obertures, materials i colors,

l'incompliment dels quals pot ser motiu de denegació d'una llicència urbanística.

4. En els edificis de nova planta i en reformes no s'admetran materials de baixa qualitat, ni elements decoratius extravagants. Prevaldrà l'estuc, admetent-se la pedra natural, l'artificial de determinades qualitats i el maó vist, sempre que quedi justificada la integració en el seu entorn.
5. Les obres de reforma es realitzaran procurant conservar tots els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici, i si es trobessin elements ocults que anteriorment no estiguessin visibles, es procurarà tornar-los la seva antiga funció, harmonitzant-los amb els nous que precisin per a la funció per la qual es fa la reforma.
6. Els materials i els colors a utilitzar caldran que s'ajustin a les determinacions següents:
  - Per al nucli antic: Els paraments exteriors seran arrebossats o estucats, llisos o amb esgrafiats. No s'admet l'obra vista ceràmica o de bloc de formigó. El color d'acabat serà, com a norma general, el color blanc. Es permetrà, de manera justificada i atenent a les condicions de l'entorn pròxim on se situï l'edificació, la utilització dels colors de les games terrosses i ocres entre els que s'assenyelen en la *Carta de colors pel nucli antic*, que figura com document annex a les presents Normes urbanístiques.
  - Per als edificis catalogats: Les actuacions s'adequaran a les determinacions de la *Paleta cromàtica de Sant Pol de Mar*, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Sant Pol de Mar en sessió de 31 de gener de 2001 o de les ordenances municipals, que en el seu cas es puguin aprovar per al seu desenvolupament o substitució.
  - Per a l'edificació aïllada o fora del nucli: S'admet l'obra vista ceràmica. Per als paraments exteriors arrebossats o estucats s'adoptaran, amb caràcter general les mateixes determinacions que per al nucli antic, permetent-se l'adequació a les condicions de l'entorn edificat o a la regulació del planejament derivat del sector, si fos el cas.
7. Les façanes dels edificis existents hauran de ser conservades en bon estat per llurs propietaris, realitzant les obres de manteniment necessàries. Quan l'Ajuntament ho estimi convenient, ordenarà aquestes obres de manteniment, i si el propietari no les realitzés en un termini fixat, serà sancionat per l'Ajuntament que, a més, podrà realitzar-les a costa del propietari.
8. Els tancaments, tendals, persianes i baranes d'una mateixa unitat constructiva, sigui de façana interior o exterior, han de mantenir una homogeneïtat prevista en el projecte constructiu o acordada per la comunitat de propietaris. Els propietaris han de vetllar pel manteniment de la composició arquitectònica de la façana.

9. No es poden col·locar instal·lacions o conduccions sobre les façanes, tret de les expressament autoritzades i amb les condicions permeses.
10. Queden prohibides les actuacions parcials que alterin les façanes amb aplacats i afegits aliens a l'arquitectura de l'edifici.
11. En els projectes de construcció de nova planta i de rehabilitació integral es preveurà la preinstal·lació d'aire condicionat, definint la ubicació i la dimensió dels conductes de repartiment, de les entrades i sortides d'aire i de la maquinària.
12. No es permet la instal·lació d'alarmes sobre les façanes alineades a vial. Aquestes s'integraran a la fusteria o en els brancals interiors dels buits arquitectònics

#### **Article 267. Nombre màxim de plantes**

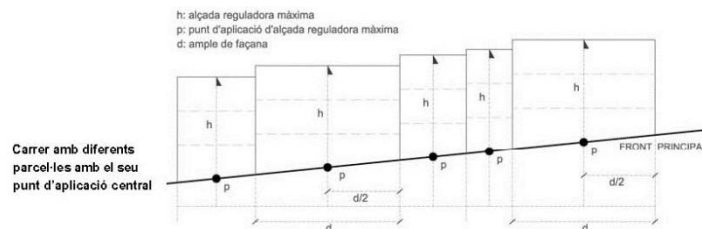
1. El nombre màxim de plantes és el que comptabilitza conjuntament la planta baixa i les plantes pisos admeses en una parcel·la.
2. El nombre màxim de plantes es determina en cada zona o subzona i en els plànols d'ordenació detallada, si així es remet des de la regulació de la zona. En casos concrets d'un planejament derivat o en relació amb la protecció d'un subsòl, es pot concretar també un nombre màxim de plantes soterrani o prohibir-les.
3. Quant al còmput del nombre de plantes en el desenvolupament del planejament derivat i en la concessió de llicències, és determinant la regulació de la posició de planta baixa en un tram de façana d'un edifici d'acord amb l'article 269 d'aquestes Normes urbanístiques.

#### **Article 268. Alçada reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació**

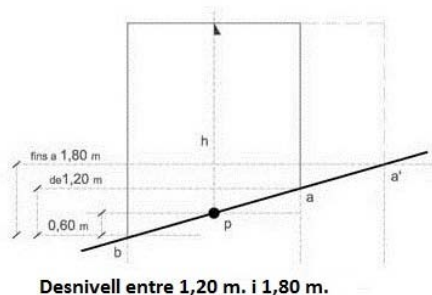
1. L'alçada reguladora màxima d'un edifici és la mesura vertical sobre el pla exterior de la façana del front principal, des del seu punt d'aplicació fins a la intersecció del pla superior del darrer forjat, tant si és pla com inclinat.
2. La mesura de l'alçada reguladora màxima es defineix a partir del nombre de plantes màxim regulat a l'article anterior.
3. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima es regula per a cada tipus bàsic d'edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la, segons dos apartats:
  - a) Una norma general dins d'uns marges de desnivells en terrenys o carrers.
  - b) Una norma específica per a carrers o terrenys amb fort pendent on s'estableixen condicions relacionades amb les cotes de les alineacions de les edificacions i la situació de la planta baixa.

#### 4. Edificis situats en relació amb l'alineació del carrer:

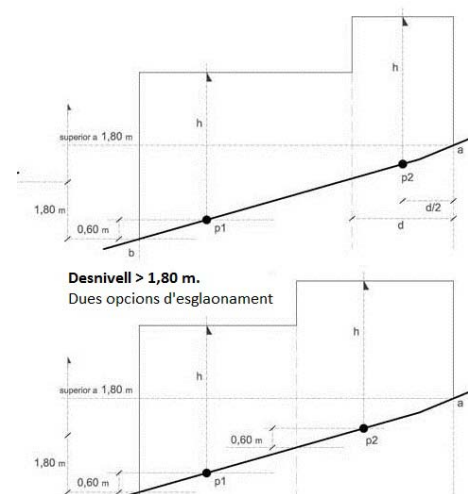
- a) El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima se situarà sobre la vorera en el punt mig de la façana del front principal. Si la parcel·la fa cantonada i té més fronts principals, el punt mig se situarà respecte dels fronts desplaçats.



- b) Quan el desnivell de cotes entre els extrems de l'alineació de la façana o façanes desplegades sigui superior a 1,20 m i inferior a 1,80 m, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora se situarà sobre l'alineació de la façana en la cota +0,60 m per sobre la cota de l'extrem més baix.



- c) Quan el desnivell entre els extrems de l'alineació de la façana del front o fronts principals, sigui superior a 1,80 m, s'haurà d'escalonar l'edifici en diferents trams, sempre que la mesura en planta del tram no sigui inferior a la façana mínima. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora en cada tram resultant se situarà d'acord amb la regulació dels apartats anteriors a) i b).



#### 5. Edificacions aïllades situades en relació amb la parcel·la:

- a) El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima per a edificacions aïllades situades en relació amb la parcel·la, se situarà en el punt més baix de la rasant definitiva del terreny en la línia de contacte amb la façana de l'edifici. El punt d'aplicació es referirà sempre a la façana que tingui l'alineació sobre el terreny en la cota més baixa.
- b) Les rasants i les plataformes del terreny modificat per a ser edificat, vénen regulades segons els moviments de terres admesos a l'article 251 d'aquestes Normes urbanístiques. La regulació de la planta baixa en relació al terreny i el còmput de sostre de la planta baixa i la planta soterrani es regula als articles 269 i 270 d'aquestes Normes urbanístiques.

#### Article 269. Planta baixa

1. La planta baixa d'un edifici és la planta relacionada directament amb l'accés principal de l'edifici, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer o a les rasants del terreny de la parcel·la, amb les condicions i marges altimètrics regulats en cada tipus d'edificació.
2. Per al tipus d'ordenació en edificació contínua que segueix l'alineació del vial s'entendrà per planta baixa tota planta amb el paviment situat a nivell de la rasant del vial en el punt mitjà de la façana, amb una variació de més / menys 60 cm. Per a aquest tipus d'ordenació, en els casos de parcel·les amb façana

a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les.

3. 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.
4. A les plantes baixes es permetrà la construcció d'altells quan formin part del local ubicat en l'esmentada planta baixa i no tinguin accés independent des de l'exterior. Els altells se separaran un mínim de 3,00 m. de la línia de façana i la seva altura lliure mínima serà de 2,50 m per a la seva part inferior i 2,10 m per a la seva part superior.
5. Per als tipus d'ordenació en edificació contínua reculada de l'alineació del vial i en edificació aïllada s'entendrà per planta baixa la primera planta per damunt de la planta soterrani real o possible.
6. En les edificacions situades en edificació aïllada, la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar com a màxim a 1,00 m. per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat i definitiu del projecte.
7. Segons el tipus d'ordenació, l'alçada lliure mínima serà la següent:
  - 3,20 m per a l'edificació contínua que segueix l'alineació del vial
  - 2,70 m per a l'edificació contínua reculada de l'alineació del vial
  - 2,70 m per a l'edificació aïlladaNo es permetrà el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons modalitat de semisoterrani i entresòl.
8. Per al tipus d'ordenació segons alineació de vial, l'alçada màxima de l'edificació fins el forjat de coberta serà la següent:
  - Planta baixa (1P): 4,00 m.
  - Planta baixa i un pis (2P): 7,50 m
  - Planta baixa i dos pisos (3P): 10,50 m
  - Planta baixa i tres pisos (4P): 13,50 m
  - Planta baixa i quatre pisos (5P): 16,50 m

#### **Article 270. Planta soterrani**

1. La planta soterrani és la planta situada a sota de la planta baixa.
2. Per al tipus d'ordenació en edificació contínua que segueix l'alineació del vial s'entendrà per planta soterrani tota planta situada per sota de la planta baixa.
3. Per al tipus d'ordenació en edificació contínua reculada de l'alineació del vial serà planta soterrani tota planta que, soterrada o semisoterrada, la part

superior del seu sostre estigui a menys d'un metre sobre el nivell del sòl exterior definitiu en qualsevol punt del perímetre de la façana que dona al vial.

4. Per al tipus d'ordenació en edificació aïllada serà planta soterrani tota planta que, enterrada o semisoterrada, la part superior del sostre estigui a menys d'un metre sobre el nivell del sòl exterior definitiu en qualsevol punt del perímetre de l'edificació. La part de planta semisoterrada amb un sostre que sobresurti més d'un metre sobre l'esmentat nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.
5. En els soterranis no es permet l'ús d'habitatge, ni la ubicació d'habitacions en l'ús residencial o sanitari.  
  
Per al tipus d'ordenació en edificació contínua que segueix l'alineació del vial, en les parts edificades situades per sota de la planta baixa i que en raó de la configuració topogràfica disposi de façana al pati interior d'illa, es permet l'ús d'habitatge o la ubicació d'habitacions en l'ús residencial o sanitari, amb les condicions següents:
  - a) La part destinada a aquest ús no ultrapassarà la meitat de la profunditat edificable permesa a la zona
  - b) El compliment de les condicions d'habitabilitat de la legislació sectorial vigent en el seu cas.
6. La planta soterrani no computa a efectes del càlcul del sostre edificable d'una parcel·la o sostre d'un edifici.
7. L'alçada lliure de les plantes soterrani serà com a mínim de 2,20 m

#### **Article 271. Planta altell**

1. La planta altell és la planta útil situada entremig de les plantes principals d'un edifici, que queden enretirades respecte d'algun costat o límit d'aquestes, creant àmbits de dobles espais.
2. Les plantes altells computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim d'una parcel·la, en el cas que el planejament derivat les reguli en mesura i posició, i del càlcul del sostre d'un edifici.

#### **Article 272. Planta pis i planta àtic**

1. Les plantes pis d'un edifici són totes les situades per sobre la planta baixa, exceptuant la planta sotacoberta o golfes.
2. La planta àtic és la darrera planta pis que es retira dels fronts de façana de l'edifici.

3. Totes les plantes pis inclosa la planta àtic computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim de parcel·la, del sostre d'un edifici, i als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges.
4. L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,70 m.

#### **Article 273. Planta sotacoberta o golfes**

1. La planta sotacoberta o golfes és l'espai habitable creat entre la part superior del forjat del sostre del darrer pis i la part inferior de la coberta inclinada.
2. El pla superior estructurant de la coberta inclinada arrenca sobre el pla de façana com a màxim es situa a 40 cm per sobre de la cota superior del darrer forja admès. En cap cas l'arrencada d'aquest pla inclinat es situarà per sobre de l'alçada reguladora màxima.
3. L'espai computable de la planta sotacoberta, pel que fa al sostre d'un edifici i del sostre edificable màxim d'una parcel·la en el planejament derivat i en els àmbits de gestió, és el que té una alçada lliure igual o superior a 1,50 m per a pendents de coberta iguals o superiors al 30% i 1,90 m amb un pendent inferior. La superfície construïda de sostre en planta sotacoberta o golfes computarà a efectes d'edificabilitat màxima neta.

El planejament derivat i el projecte de reparcel·lació dels polígon d'actuació urbanística han de concretar la posició i dimensió d'aquest sostre edificable computable, però no es pot tenir en compte als efectes de deduir-ne el nombre màxim d'habitatges de l'àmbit de planejament o gestió.

4. L'espai de la planta sotacoberta o golfes només es pot destinar a:
  - Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.
  - Ampliació de l'ús situat immediatament en la planta inferior sense constituir mai un establiment independent. En cas de tractar-se d'un habitatge, la seva superfície no ha de ser condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat.
5. S'admeten golfes reculades del pla de les façanes edificades, sempre que quedin situades dins del gàlib màxim que correspondria a una coberta a dues aigües amb un pendent màxim del 30%. Els espais exteriors resultants es tractaran com a terrasses protegits amb baranes.

#### **Article 274. Coberta**

És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat de protegir la construcció de la pluja i altres agents atmosfèrics. Aquestes poden ser planes o inclinades.

#### **Article 275. Alçada lliure i construïda d'una planta**

1. L'alçada lliure d'una planta és la distància entre el seu paviment i el seu sostre o cel ras, si s'escau.
2. L'alçada construïda d'una planta és la distància entre el seu paviment i la cara inferior del forjat del sostre.

#### **Article 276. Cossos sortints**

1. Són cossos sortints els elements construïts, ocupables o transitables, que sobresurten dels plans de les façanes d'un edifici a partir de la primera planta pis. Els cossos sortints poden ser tancats o oberts.
2. Es considera cos sortint tancat la part de la superfície del vol que té el seu front tancat amb elements construïts o fixes, o que el seu espai està ocupat o previst per instal·lacions de l'immoble. Els cossos sortints tancats computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici.
3. Són cossos sortints oberts els que no són tancats. Els cossos oberts no computen a efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat.
4. Els cossos sortints computen en relació amb el paràmetre de l'ocupació màxima de la parcel·la i es tenen en compte respecte de les distàncies mínimes fixades entre edificacions i als límits de parcel·les.
5. La volada màxima dels cossos sortints s'estableix d'acord amb el tipus d'ordenació de l'edificació:

##### *a) Ordenació en edificació contínua*

##### 1. Edificació contínua que segueix l'alineació de via

- En carrers d'amplada fins a 5,50 m, tan sols s'admeten els cossos sortints oberts; en carrers d'amplada major, oberts i tancats.
- La volada màxima des del pla de façana, mesurada normalment en qualsevol punt d'aquest, no haurà d'excedir d'una desena part de l'ample del vial, ni tampoc de la línia exterior de la seva vorera, amb un màxim d'1,50 m. En els carrers d'amplada fins a 5,50 m, la màxima volada permesa serà de 0,40 m.
- Si l'edificació dona front a vies o trams de via de diferents amplades, per cadascun dels cossos sortints s'aplicarà la regla de l'amplada corresponent a la via o tram que li pertoca.
- La volada dels cossos sortints no podrà sobresortir d'un pla vertical format per la intersecció de la mitgera amb la línia de façana formant amb aquesta un angle de 45°, ni tampoc del pla vertical normal de la façana situat a 0,60 m de la intersecció esmentada.

- En el cas que dos edificis o més formin un sol bloc, n'hi haurà prou amb el compliment d'allò exposat a l'anterior paràgraf, en els extrems del conjunt que formi la façana esmentada.
- El volum total dels cossos tancats no podrà excedir d'aquell que resulti de l'aplicació a 1/3 de la superfície de la façana (descomptant la part corresponent als primers 4 m) del sortint màxim que li correspongui.
- No es permetran cossos sortints en els primers 4 m des de la rasant de la vorera, amb l'única excepció que a continuació s'exposa:
  - Entre 2,50 i 4,00 m només es permetran cossos sortints oberts, sempre i quan llur volada no passi dels 0,30 m i la volada superi els 0,40 m.
  - No es permetran obertures a menys de 0,60 m de la línia de separació de parcel·les i les obertures laterals de les tribunes hauran de distar 1 m d'aquesta línia.

## 2. Edificació contínua reculada de l'alineació de vial

- S'admet una volada màxima d'1,25 m mesurada normalment al pla de façana.
- Els cossos sortints tancats o semitancats no podran ocupar més de la meitat de la longitud de la façana, mentre que els cossos oberts la podran ocupar tota.
- Els cossos tancats o semitancats tenen limitada lateralment la distància a la paret mitgera a no menys de 0,60 m de la línia de separació de parcel·les.

## 3. Volades a patis interiors

A l'espai lliure del pati posterior s'admetran cossos sortints amb una volada màxima d'1,25 m, deixant en qualsevol cas i com a mínim un pati posterior lliure de 3,00 m.

### b) *Ordenació en edificació aïllada:*

- La volada màxima ve limitada per la superfície de sostre edificable de la parcel·la.
- Els cossos sortints no podran ocupar l'espai de separació entre la línia d'edificació i els diferents límits de la parcel·la. No obstant això, s'admetrà una volada màxima equivalent a una quarta part de la separació entre la alineació oficial de carrer i la línia d'edificació, dins de l'àrea definida entre aquestes dues línies.

## **Article 277. Elements sortints**

S'entén per elements sortints les parts de les edificacions de caràcter permanent que, no essent habitables, sobresurtin de l'alineació de vial, de la del pati d'illa o d'edificació, construïts amb finalitat decorativa, compositiva o funcional (marquesines, ràfecs, sòcols, etc.). Regiran les mateixes limitacions dels cossos sortints admetent-ne també:

### Ordenació segons alineació a vial

- a) Quan estiguin compresos entre 2,50 m i 4,00 m des de la rasant de la vorera s'admetran volades de:
  - Un màxim de 0,30 m per a voreres d'amplada igual o inferior a 0,80 m, sense sobrepassar el sortint de la vorera.
  - Fins el 50% de l'ample de la vorera quan aquesta superi els 0,80 m, amb un màxim d'1 m.
  - Un màxim de 0,30 m per al cas dels carrers urbanitzats en plataforma única sense voreres.
- b) Quan se situïn a menys de 2,50 m de la rasant de la vorera, podran sobresortir una desena part de l'ample d'aquesta, amb un màxim de 0,10 m.
- c) Els ràfecs podran volar una quinzena part de l'ample del carrer amb un màxim de 0,60 m per carrers fins a 20 m, i d'1 m pels d'amplada superior. En tots els casos podran cobrir la volada dels cossos sortints.

### Ordenació segons edificació aïllada o volumetria específica

- a) Per a gàlils de separació a llindes de parcel·la fins a 3,00 m s'admetran volades de fins un màxim de 0,60 m.
- b) Per a gàlils de separació a llindes de parcel·la de més de 3,00 m s'admetran volades de fins a 1 m, de manera que la projecció horitzontal màxima de l'element volat no se situï a menys de 3,00 m del límit de parcel·la.

## **Article 278. Espais oberts d'un edifici**

1. Els espais oberts d'un edifici són aquells espais amb sostre inclosos dins l'envolvent de les façanes d'un edifici, i que estan oberts a l'exterior en un o més costats.
2. En un planejament derivat que detalli la situació d'un espai obert en una volumetria definida o en un projecte arquitectònic que es reguli per un nombre absolut de sostre edificable màxim, els espais oberts no computaran en els supòsits següents:
  - Els espais oberts en planta baixa d'ús públic o col·lectiu.
  - Els espais oberts que constitueixen un buit de volum entre plantes i façanes de l'edifici configurant noves façanes internes dins de l'envolvent de l'edifici.



- Els espais oberts a tres costats amb una fondària respecte de la façana no superior a l'alçada lliure.
- Els espais oberts a un o dos costats que la seva fondària respecte del pla de façana no sigui més de la meitat de la seva alçada lliure entre forjats, i la seva amplada en façana sigui superior o igual a dues vegades la seva fondària.

En cap cas, un espai obert no computable pot estar ocupat per instal·lacions fixes de l'edifici, o espais requerits per les condicions d'habitabilitat.

3. La superfície dels espais oberts d'ús privatiu no computables a efectes de sostre d'un edifici, i la dels cossos sortints oberts d'un edifici no poden superar el conjunt de la superfície potencial dels cossos sortints oberts possibles admesos en les façanes d'un edifici, segons es reguli en cada zona o amb caràcter general a l'article 276 d'aquestes Normes urbanístiques.

#### **Article 279. Elements tècnics i compositius d'un edifici**

1. Són elements tècnics i compositius d'un edifici els que són part integrant de la construcció de l'edificació i que poden sobresortir de l'envolvent màxima d'un edifici; no són habitables ni transitables, a excepció de forjats específics per l'ús i manteniment propi de l'element o instal·lació. Per exemple els sòcols, cornises, ràfecs, marquesines, revestiments, persianes, baranes, xemeneies, instal·lacions diverses per ascensors i escales, baixants, aparells d'aire condicionat, antenes i altres.
2. Els elements tècnics i compositius d'un edifici no computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici. Pel damunt de l'alçada reguladora només es permetrà:

##### En ordenació segons alineació de via

- a) Les caixes d'escaleres, ascensors i instal·lacions especials, justificant-ne la integració volumètrica tot i romanent separades un mínim de 3 m de l'alineació de façana. S'ademet una ocupació màxima de fins el 25% de la coberta i amb una superfície ocupada de fins a 15 m<sup>2</sup> quant de l'aplicació d'aquesta regla sobre les mides de la coberta no resulti aquesta superfície mínima. En cap cas se sobrepassarà un pla horitzontal situat a 3 m sobre l'alçada reguladora.
- b) Les baranes de les façanes anterior i posterior, que no sobrepassaran 1,10 m d'alçada per sobre del pla del paviment del terrat; els materials components de la barana seran transparents, sempre que l'amplada del carrer sigui inferior a 8 m.
- c) Les separacions entre mitgeres, que no sobrepassaran en principi els 1,50 m, essent materials calats en els darrers 50 cm.

- d) Els tubs de xemeneies de ventilació i llurs elements de remat.
- e) Els remats de façana exclusivament decoratius.
- f) Els volums situats per dessota de la coberta, que resultin d'aplicar les determinacions del paràgraf primer, es podran utilitzar com un annex no segregable de l'habitatge o unitat registral immediata inferior, sempre amb accés interior i sense que es permeti cap tipus d'obertura ni sortida a l'exterior en cap pla vertical, en el sentit expressat en el primer paràgraf.

##### En edificació aïllada i volumètrica específica

Es regiran pels mateixos paràmetres definits a l'apartat anterior, amb excepció de la separació de caixes d'escaleres, ascensors i similars que podran situar-se en el mateix pla de les façanes de l'edificació.

#### **Article 280. Patis de llum**

1. Els patis de llum són espais no edificats oberts al medi exterior per la part superior, destinats a il·luminar i a ventilar les dependències d'un edifici, creant noves façanes internes de l'edifici.
2. Les dimensions mínimes dels patis de llum seran les regulades per a garantir les condicions d'habitabilitat mínimes fixades en el decret d'habitabilitat vigent en el moment, en relació amb les peces principals d'un habitatge i altres estances que així es regulin.
3. Els patis de llum d'un projecte arquitectònic computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat a l'article 264 d'aquestes Normes urbanístiques excepte:
  - Quan una de les cares del pati tingui una alçada igual o inferior a la distància més curta entre cares confrontants del seu perímetre.
  - Quan una de les cares del pati sigui permeable.
  - Quan el planejament derivat d'ordenació volumètrica precisa justifiqui que en subzones per habitatges de protecció pública, la tipologia en "doble bloc" regula patis amplis i suficients per una correcta il·luminació i ventilació creuada dels habitatges amb funcions ambientalment positives, i que aquesta tipologia de l'edificació millora els espais públics de l'ordenació urbanística de l'entorn.

#### **Article 281. Patis de ventilació**

1. Els patis de ventilació són espais no edificats i oberts al medi exterior destinats a ventilar cuines i banys, i altres peces no principals de l'habitatge.
2. La superfície dels patis de ventilació computa als efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat a l'article 264 d'aquestes Normes urbanístiques

### CAPÍTOL III. PARÀMETRES D'ÚS: DEFINICIÓ I REGULACIÓ

---

#### **SECCIÓ 1. DEFINICIÓ, CLASSIFICACIÓ I REGULACIÓ GENERAL DELS USOS**

##### **Article 282. Definició d'usos**

S'entén per usos les activitats que, regulades pel POUM amb criteris d'ordenació funcional i ambiental, poden desenvolupar-se habitualment en les diferents zones qualificades del territori.

##### **Article 283. Classificació dels usos**

A efectes d'aquest POUM i del seu desenvolupament posterior, s'estableixen la següent classificació d'usos:

- a) *Segons la seva funció urbanística:* Atinent a la diferent funció urbanística, el POUM defineix els usos com a generals o específics.
- b) *Segons el seu domini:* Atinent al seu caràcter, el POUM classifica els usos en públics o privats.
- c) *Segons la compatibilitat:* Atinent als diferents graus de compatibilitat, el POUM classifica els usos com a admesos i prohibits.
- d) *Segons la seva activitat:* D'acord amb aquest criteri, el POUM diferencia entre les activitats classificades a la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats (LPCAA) i la corresponent Ordenança de la intervenció integral de l'administració municipal en les activitats i instal·lacions, de totes aquelles activitats per a les que calgui una regulació municipal específica, que podran contemplar-se en una ordenança municipal.

##### **Article 284. Regulació general dels usos i desenvolupament normatiu**

1. Regulació general dels usos: El present POUM regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb les categories següents:
  - a) En sòl urbà: aquestes Normes urbanístiques regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles anteriors.
  - b) En sòl urbanitzable: el planejament derivat corresponent precisarà els usos que el POUM defineix, segons la seva funció urbanística i la seva compatibilitat.
  - c) En sòl no urbanitzable: el POUM regula els usos atenent a la funció urbanística i la compatibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en les que es qualifica el sòl no urbanitzable.

2. Desenvolupament normatiu de la regulació dels usos: La determinació d'un ús general per a cada sector, zona o sistema serà competència del POUM. La seva alteració suposarà la revisió o modificació del Pla.
3. La determinació d'un o diversos usos dominants per a cada zona, subzona o sistema serà competència del POUM. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del POUM. Tot i això, mitjançant l'aprovació d'un Pla especial es podrà variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit pel POUM.
4. En particular, la regulació dels usos comercials podrà venir regulada expressament per mitjà d'un Pla especial d'ordenació d'equipaments comercials, si fos el cas.
5. La determinació dels usos compatibles, condicionats i incompatibles, es podrà modificar d'acord a les condicions següents:
  - a. *En sòl urbà:* mitjançant l'aprovació d'un Pla especial d'iniciativa pública o del desenvolupament de l'ordenança municipal corresponent, es podrà:
    - restringir la localització i característiques de qualsevol dels usos
    - prohibir usos compatibles amb el POUM
    - admetre usos no contemplats pel POUM, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona
  - b. *En sòl urbanitzable:* el planejament derivat corresponent precisarà els usos que el POUM defineix segons la seva funció urbanística i la seva compatibilitat.
  - c. *En sòl no urbanitzable:* el POUM regula els usos atenent a la funció urbanística i la compatibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en les que es qualifica el sòl no urbanitzable.
6. En general, el planejament derivat i les ordenances que en el seu cas desenvolupin el present POUM, per a qualsevol tipus de sòl detallaran l'abast de cadascun dels usos permesos en cada sector i polígon i podran fer més estrictes les previsions a complir per a llur localització, tot raonant i motivant els criteris en què es recolzi la decisió, així com per la seva compatibilitat amb altres usos pròxims, i en compliment també del que disposa l'article 3 del TRLU i les disposicions sectorials. Els àmbits de sòl per als quals aquest POUM no detalli un ús concret quedaran subjectes al règim establert al TRLU i al TRLS per a cada tipus de sòl, a més del que disposi la normativa sectorial.

## **SECCIÓ 2. PARÀMETRES D'ÚS SEGONS LA FUNCIÓ**

### **Article 285. Usos generals**

*Usos generals* són aquells que el POUM estableix genèricament pels sectors, entès com àmbit de planejament derivat o com agrupació d'un conjunt de zones i pels sistemes en el sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable. La present relació és enunciativa i no limitativa:

1. **Residencial d'habitatge:** és aquell referit a l'allotjament perllongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció, anomenats habitatges. Inclou els següents usos específics definits a l'article 286: habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar.
2. **Terciari:** comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Inclou els següents usos específics definits a l'article 286: residencial, hotelier, comercial, oficines i serveis, hostaleria o restauració, i recreatiu.
3. **Industrial:** comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Inclou els següents usos específics definits a l'article 286: industrial i magatzem.
4. **Comunicacions:** comprèn aquells usos destinats al transport de les persones i mercaderies en les seves diferents modalitats: viari, ferroviari, marítim i aeri.
5. **Agrari:** comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades de les mateixes. Inclou els següents usos específics definits a l'article 286: agrícola, ramader, forestal i habitatge rural.
6. **Equipaments i serveis tècnics:** comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans: educació, assistència, sanitat, cultura, esport, religió i aquells relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics. Inclou els següents usos específics definits a l'article 286: sanitari-assistencial, cultural, educatiu, esportiu, públic-administratiu, cementiri, estacionament i aparcament.
7. **Espais lliures:** comprèn aquelles activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.
8. **Usos en subsòl:** comprèn aquelles activitats sotmeses a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que siguin compatibles amb els usos que corresponen a l'aprofitament urbanístic privatiu atribuït, d'acord amb les determinacions de l'article 39 del TRLU.
9. **Usos en sòl no urbanitzable:** comprèn aquelles activitats incloses en les determinacions de l'article 47 del TRLU.

### **Article 286. Usos específics**

*Usos específics* són aquells que el POUM estableix genèricament per a les zones i sistemes en què es divideixen els diferents règims urbanístics del sòl:

1. **Habitatge:** és el que correspon a aquells habitatges destinats a habitatge o residència familiar. S'estableixen les categories següents:
  - 1.1. **Habitatge unifamiliar:** es refereix als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'habitatge unifamiliar se situarà dins d'un edifici aïllat o integrat a nivell horitzontal, de manera que disposi d'un accés independent i exclusiu des de l'exterior, i en el que s'allotja una sola família o llar.
  - 1.2. **Habitatge plurifamiliar:** es refereix a un edifici que inclou més d'un allotjament familiar i no presenta les característiques d'un habitatge unifamiliar. L'habitatge plurifamiliar no comprèn els apart-hotels ni cap ús assimilable a l'ús hotelier.
  - 1.3. **Habitatge rural:** es refereix a un habitatge familiar, lligat a l'explotació del sòl no urbanitzable en el qual es trobi ubicat. Per a la seva permissibilitat s'haurà d'acreditar l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en sòl no urbanitzable.
2. **Residencial:** comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones: albergs de joventut, residències d'estudiants, religioses i d'altres similars.
3. **Residencial mòbil:** l'ús residencial mòbil correspon a espais no edificats, en els que es realitzen funcions d'allotjament i estada temporal o permanent, com càmping, aparcaments de rulots, etc.
4. **Hotelier:** comprèn els serveis relacionats amb allotjament temporal per a transeünts i viatgers, hotels, apart-hotels, motels i, en general tots aquells establiments del ram d'hostaleria, en les diferents modalitats permeses a la legislació sectorial vigent.
5. **Hostaleria o restauració:** comprèn els serveis de restaurants, cafeteries, gelateries, granges, bars i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars, s'adscriuran a la categoria d'ús recreatiu.
6. **Comercial:** comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis: inclou botigues (locals de venda en general incloent-hi farmàcies, centres d'atenció veterinària, etc...), galeries comercials, centres comercials i d'altres. Aquest ús vindrà regulat per les determinacions del Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials. D'acord amb els articles 6 i 9 de l'esmentat Decret i atenent a les

dimensions i mides de la superfície comercial s'estableix la classificació següent:

6.1. *Petit establiment comercial (PEC)*: són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis al detall, amb una superfície de venda inferior a 800 m<sup>2</sup>.

6.2. *Mitjà establiment comercial (MEC)*: són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis al detall i a l'engròs, amb una superfície de venda igual superior a 800 m<sup>2</sup> i inferior a 1.300 m<sup>2</sup>.

6.3. *Gran establiment comercial (GEC)*: són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis al detall i a l'engròs, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m<sup>2</sup> i inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.

7. Oficines: comprèn totes aquelles activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria i els despatxos professionals o similars.

8. Públic-administratiu: comprèn els centres o edificis per a serveis de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc. que poden estar compresos en l'ús terciari.

9. Industrial: Atenent a les dimensions, mides, situació i tipus d'activitat, el POUM estableix la classificació següent:

9.1. *Primera categoria. Taller artesanal*: comprèn aquells tallers de fins a 120 m<sup>2</sup> de superfície compatibles amb l'ús d'habitatge, de caràcter individual o familiar, que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, d'acord amb els condicionants que podran establir-se en la corresponent ordenança d'usos.

9.2. *Segona categoria. Taller petit*: comprèn aquells tallers de fins a 300 m<sup>2</sup> de superfície, que essent compatibles amb l'ús habitatge en no produir efectes molestos greus sobre l'entorn, requereixen del compliment de condicionants addicionals que podran establir-se en la corresponent ordenança d'usos.

9.3. *Tercera categoria. Indústria agrupada*: comprèn aquelles indústries que no són compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes greus sobre l'entorn. Comprèn la mitjana i gran indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a altres indústries alienes a elles.

9.4. *Quarta categoria. Indústria separada*: comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

En els articles 294 a 297, d'aquestes Normes urbanístiques es regula de manera específica aquest ús.

10. Magatzem: comprèn els locals destinats al dipòsit de mercaderies i venda a l'engròs.

11. Estacionament i aparcament: és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. En els articles 298 a 303, d'aquestes Normes urbanístiques es regula de manera específica aquest ús.

12. Estacions de servei: Gasolineres / Benzineres. Comprèn els locals destinats a subministrament de productes petrolers.

Per al cas d'establiments comercials, d'acord amb l'article 3 del RD 6/2000, de 23 de juny de mesures urgents per intensificar la competència en els mercats de béns i serveis, i la modificació de la Llei 25/2009, de 22 de desembre, aquest ús es considera genèricament incorporat a l'ús comercial. S'admet per tant la seva implantació dins dels establiments comercials en el cas que no es compatibilitzin aquest ús comercial amb el d'habitatge.

13. Sanitari-assistencial: comprèn les activitats de tractament i allotjament de malalts, i en general, les relacionades amb la sanitat, la higiene i assistència. Inclou tant l'ús sanitari (tractament sense allotjament, consultoris, dispensaris, clíniques de dia, etc), l'ús assistencial (casals menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, centres d'atenció especialitzada per a disminuïts, residències per a gent gran, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social) així com l'ús hospitalari (tractament i allotjament de malalts, clíniques i hospitals).

14. Cultural: comprèn relatives a museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art, auditoris i similars.

15. Educatiu: comprèn les activitats formatives i d'ensenyament en tots els graus i modalitats incloent-hi les llars d'infants i també les escoles d'idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars, que imparteixen en acadèmies i escoles públiques o privades.

16. Religiós i centres de culte: comprèn les activitats pròpies de celebracions i reunions de confessions o agrupacions religioses.

17. Recreatiu: comprèn les activitats descrites en el decret 12/2010, excepte les activitats de restauració; més específicament són aquelles relacionades amb el lleure, el temps lliure i l'esbarjo. Inclou les activitats destinades a oferir música en directe o reproduïda, amb la possibilitat que el públic assistent prengui consumicions, i amb la possibilitat o no de ballar: bars musicals, sales de festes i d'espectacles, cafès cantant i similars. També s'inclouen les activitats relacionades amb el joc i l'atzar, tal com salons esportius (billars, futbolins i similars), bingos i similars. També pot incloure l'ús esportiu definit a l'apartat següent.

18. **Esportiu:** comprèn les activitats relacionades amb l'ensenyament i la pràctica de l'educació física i esports en general, incloent-hi camps de futbol, poliesportius, gimnàs, piscines i similars.
19. **Cementiri:** comprèn les activitats i les instal·lacions dedicades a enterraments i serveis complementaris.
20. **Agrícola:** comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària així com els de manteniment de la maquinària, i potenciació d'aquest ús.
20. **Ramader:** comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar de caràcter industrial així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.
21. **Forestal:** comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen, així com d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, en aquells àmbits en què sigui d'aplicació.
22. **Extractiu:** comprèn les activitats relacionades amb l'explotació de pedreres, mines, moviments de terres, extracció d'àrids, etc., sempre d'acord amb les disposicions de la normativa sectorial que sigui d'aplicació.
23. **Altres usos:** la resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte de la seva classificació, sempre i quan es justifiqui que la seva permissibilitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi.

### **SECCIÓ 3. USOS SEGONS EL DOMINI**

#### **Article 287. Domini públic**

1. **Usos de domini públic o usos públics.** Són aquells, a efectes d'aquestes Normes urbanístiques i de les que continguin els plans que desenvolupen aquest POUM, referents a usos o serveis públics realitzats o presentats per l'administració o per la gestió dels particulars sobre béns de domini públic.
2. Entre els usos públics s'inclouen també els realitzats per l'administració en béns de propietat privada mitjançant arrendament o qualsevol altre títol d'ocupació.

#### **Article 288. Domini privat**

1. **Usos de domini privat o usos privats.** Són aquells que es realitzen per particulars en béns de propietat privada i no estan compresos a l'article 286 d'aquestes Normes urbanístics.
2. **Usos col·lectius.** Són aquells usos privats destinats al públic, als que s'accedeix per la pertinença a una associació o agrupació, societat, club o organització similar o per l'abonament d'una quota, preu o contraprestació anàloga.

## **SECCIÓ 4. PERMISSIBILITAT I LIMITACIONS GENERALS DELS USOS**

### **Article 289. Usos admesos: principals o dominants i compatibles**

1. Usos admesos. Són els que es permetin de manera expressa en l'ordenança que a tal efecte es redacti, així com aquells que així constin en la regulació que fa aquest POUM per les zones o subzones, sectors i subsectors i els que, en els seu cas, els que no estan compresos en algun dels supòsits d'usos prohibits.
2. Relació entre els usos. Entre els usos admesos, alguns requereixen certes limitacions o imposen la necessitat d'una regulació especial de l'entorn per tal de ser admissibles. Aquests usos són els següents:
  - a) Usos dominants. Són aquells usos de caràcter general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.
  - b) Usos compatibles. Són aquells usos generals o específics que s'admeten en una zona, subzona o sistema en no tractar-se d'usos contradictoris amb l'ús dominant. La llicència municipal es podrà condicionar a fi que s'estableixin les restriccions necessàries en la intensitat o en la forma de l'ús, perquè pugin concórrer en un mateix sòl, edifici o lloc.
  - c) Usos condicionants. Són aquells usos generals o específics que per les seves característiques requereixen regulacions específiques de l'entorn.
  - d) Usos condicionats. Són aquells usos generals o específics que precisen de certes limitacions per ser admissibles.
  - e) Usos incompatibles. Són aquells usos generals o específics que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.
  - f) Usos temporals. Són aquells usos generals o específics establerts per termini limitat o per temps indeterminat, revocables a voluntat de l'Administració en funció dels objectius de l'ordenació urbanística i del desenvolupament urbanístic sostenible.
3. 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.

### **Article 290. Usos prohibits**

1. Usos prohibits són aquells usos generals o específics aquells que impedeixen aquestes Normes urbanístiques, les ordenances dels plans derivats, els

catàlegs, les ordenances municipals o les disposicions estatals o autonòmiques promulgades en matèria de seguretat, salubritat, tranquil·litat o *decorum* públic i totes aquelles normes relatives al desenvolupament urbanístic sostenible i per a la qualitat de vida. També són usos prohibits aquells que, encara no estiguin expressament prohibits, resulten incompatibles amb els usos permesos encara que se'ls sotmeti a restriccions en la intensitat o forma de l'ús.

2. En qualsevol cas, els usos de discoteques, bars musicals, sales de ball, sales de ball amb espectacles, cafè teatre, cafè concert o semblants, que s'entenen com a permesos en aquesta normativa, seran declarats incompatibles i per tant passaran a la categoria de prohibits si tècnicament es comprova que l'ús que és demana o que s'exerceix causa o causarà molèsties insalvables als veïns propers, per contaminació acústica, tranquil·litat, etc.

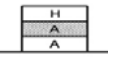
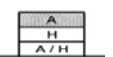
### **Article 291. Usos provisionals i usos disconformes**

1. Usos provisionals són aquells que, per no necessitar d'obres o instal·lacions permanents i no dificultar l'execució dels plans, es poden autoritzar amb caràcter provisional.
2. Només es podran autoritzar usos provisionals en sòls urbanitzables delimitats, sense pla parcial urbanístic aprovat i en terrenys emplaçats en qualsevol classe de sòl que estigui afectat per sistemes urbanístics generals o locals, en tant no s'hagi iniciat un procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació. Aquests usos hauran d'ajustar-se a les determinacions dels articles 53 i 54 del TRLU.
3. Els usos i obres hauran de cessar o enderrocar-se, sense dret a indemnització, quan l'Ajuntament acordi el cessament de l'autorització, condició que haurà de ser prèviament acceptada pel propietari i inscrita amb les demés condicions de l'autorització en el Registre de la propietat respecte a la finca registral que afecti. En cas d'arrendaments, precaristes, nus propietaris, usufructuaris, etc., les condicions hauran de ser acceptades tant pel propietari com per aquests.
4. L'autorització per als usos provisionals haurà de renovar-se cada dos anys, en defecte de la qual cosa caducarà.
5. Usos disconformes. En aquells casos que els usos i/o activitats comptin amb llicència d'activitats o mediambiental, i per aplicació del present POUM quedin en situació de fora d'ordenació o en volum disconforme, els és d'aplicació el que disposa l'article 55 d'aquestes Normes urbanístiques i, en especial, allò que es disposa als apartats 3,5 i 6 de l'article 108 del TRLU.

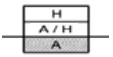
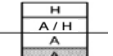
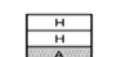
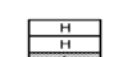
### **Article 292. Limitacions segons posicions relatives en l'edificació**

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal dins de l'edifici, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. En funció de les possibles incidències en relació al seu entorn, les situacions es classificaran en:
  - Situació A: Activitats que ocupen plantes pis en edifici d'habitatge
  - Situació B: Activitats que ocupen plantes baixes o inferior en edifici d'habitatge
  - Situació C: Activitats que ocupen parcialment un edifici sense habitatges
  - Situació D: Activitats en edificis d'ús exclusiu, adjacents a altres edificis
  - Situació E: Activitats en edificis d'ús exclusiu, en edificis aïllats
  - Situació F: Activitats en edificis d'ús exclusiu, fora de nucli urbà
4. Les diferents situacions es descriuen gràficament en els quadres següents:

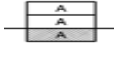


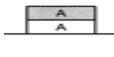
### **Situació A: Activitats que ocupen plantes pis en edifici d'habitatge**

A1		Activitats situades en planta primer pis d'un edifici d'habitatges, amb accés independent o a través de locals de planta baixa
A2		Activitats situades en p. primer pis d'un edifici d'habitatges, amb ús d'habitatge a les plantes inferiors



### **Situació B: Activitats que ocupen plantes baixes o inferiors en edifici d'habitatge**

B1		Activitats situades en planta soterrani menys ú (-1) d'un edifici d'habitatges, amb accés a través de locals de planta baixa
B2		Activitats situades en planta soterrani inferior a la menys ú (-2 o més) d'un edifici d'habitatges, amb accés independent o a través de locals de planta baixa
B3		Activitats situades en planta baixa d'un edifici d'habitatges, amb accés independent
B4		Activitats situades en planta baixa d'un edifici d'habitatges, amb accés comú


### **Situació C: Activitats que ocupen parcialment un edifici sense habitatges**

C1		Activitats situades en planta soterrani menys ú (-1) d'un edifici sense habitatges, amb accés independent o a través de locals de planta baixa
C2		Activitats situades en planta soterrani inferior a la menys ú (-2 o més) d'un edifici sense habitatges, amb accés independent o a través de locals de planta baixa
C3		Activitats situades en planta baixa d'un edifici sense habitatges
C4		Activitats situades en planta pis d'un edifici sense habitatges


### **Situació D: Activitats en edificis d'ús exclusiu, adjacents a altres edificis**

D1		Activitats contigües a edifici d'habitatges i situades en edificis d'ús exclusiu
D2		Activitats contigües a edifici amb altres usos que no siguin el d'habitatge, i situades en edifici d'ús exclusiu

### **Situació E: Activitats en edificis d'ús exclusiu, en edificis aïllats**

E1		Activitats en edificis d'ús exclusiu separats per espais lliures d'edificació (> 7 m.), respecte dels edificis més propers
----	--	--

### **Situació F: Activitats en edificis d'ús exclusiu, fora de nucli urbà**

F1		Activitats situades en edifici aïllat, en zones allunyades de nuclis urbans
----	---	---



5. La regulació detallada dels usos específics es condiona a les situacions relatives descrites a l'article anterior d'aquestes Normes urbanístiques. La relació dels usos permesos és la següent:

USOS ESPECÍFICS		Situacions relatives													
		A1	A2	B1	B2	B3	B4	C1	C2	C3	C4	D1	D2	E1	F1
Petits establiments comercials (PEC)	< 120 m <sup>2</sup> (4)			■		■	■	(3)	(3)			■	■	■	■
	120 a 799 m <sup>2</sup> (4)			■		■	■	(3)	(3)			■	■	■	■
Mitjans establiments comercials (MEC)	800 a 1.299 m <sup>2</sup> (4)			■		■	■	(3)	(3)			■	■	■	■
Grans establiments comercials (GEC)	de 1.300 a < 2.500 m <sup>2</sup> (4)														
Oficines i serveis	< 120 m <sup>2</sup> (5)	■	■			■	■			■	■	■	■	■	■
	> 120 m <sup>2</sup> (5)	(1)	(1)			■	■			■	■	■	■	■	■
Hoteler		(1)	(1)			■	■			■	■	■	■	■	■
Restauració / hostaler						■	■			■	■	■	■	■	■
Recreatiu	< 100 pers. d'aforam.					■	■			■	■	■	■	■	■
	> 100 pers. d'aforam.					■	■			■	■	■	■	■	■
Activitats no classificades		■	■			■	■			■	■	■	■	■	■
Taller artesanal	< 120 m <sup>2</sup> (5)					(2)				■	■	■	■	■	■
Taller petit	< 300 m <sup>2</sup> (5)					(2)				■	■	■	■	■	■
Indústria agrupada										■	■	■	■	■	■
Indústria separada										■	■	■	■	■	■
Magatzems						(2)	(2)			■	■	■	■	■	■
Serveis tècnics i mediambientals						■	■			■	■	■	■	■	■
Tallers de reparació de vehicles						■	■			■	■	■	■	■	■
Aparcament						■	■			■	■	■	■	■	■
Estació de serveis						■	■			■	■	■	■	■	■
Educatiu	< 120 m <sup>2</sup> (5)	(1)				■	■			■	■	■	■	■	■
	> 120 m <sup>2</sup> (5)					■	■			■	■	■	■	■	■
Sanitari i assistencial	< 120 m <sup>2</sup> (5)	■	■			■	■			■	■	■	■	■	■
	> 120 m <sup>2</sup> (5)	(1)				■	■			■	■	■	■	■	■
Esportiu	< 120 m <sup>2</sup> (5)					■	■			■	■	■	■	■	■
	> 120 m <sup>2</sup> (5)					■	■			■	■	■	■	■	■
Cultural i social		(1)				■	■			■	■	■	■	■	■
Religiós	< 120 m <sup>2</sup> (5)					■	■			■	■	■	■	■	■
	> 120 m <sup>2</sup> (5)					■	■			■	■	■	■	■	■

- (1) No permès, llevat que disposin d'accés independent,  Ús no permès diferent a l'escala d'accés als habitatges
- (2) De risc intrínsec baix, a nivell de protecció de foc  Ús permès
- (3) Sense accés al públic
- (4) Referides a superfícies de venda
- (5) Referides a superfícies útils

## **SECCIÓ 5. ACTIVITATS AMBIENTALS EN RELACIÓ AMB ELS USOS**

### **Article 293. Relació entre usos i activitats ambientals**

1. Activitat. S'entén per activitat l'explotació que es duu a terme en un determinat centre o establiment ramader, industrial, miner, comercial, de serveis o altres i que està integrada per una instal·lació o més d'una, segons defineix l'article 4 de la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats (LPCAA).
2. Classificació d'activitats. Per a la qualificació d'activitats, la seva classificació i regulació s'estarà a allò que disposa la LPCAA i els seus annexos i, en el seu cas, allò previst per les ordenances municipals actuals o les que es promulguin en endavant i el que estableix aquest POUM.
3. En general es consideren compatibles amb totes les zones de sòl urbà totes aquelles activitats que l'ordenança municipal pugui determinar, sempre i quan no siguin contradictòries amb l'ús dominant i específic establert pel POUM per a cada zona, subzona o sistema.
4. Les ordenances actualment vigents, o les que es promulguin en endavant respecte a determinades activitats i a l'ús industrial i règim dels elements industrials o sobre la protecció del medi ambient i en contra de l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olors o qualsevol forma de contaminació, es consideren part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial i són d'obligació i directe compliment sense necessitat d'acte previ o requeriment de subjecció individual.

## **SECCIÓ 6. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS INDUSTRIAL**

### **Article 294. Definició i paràmetres de regulació**

1. Als efectes de l'emplaçament dels usos i de la compatibilitat entre els mateixos, el present POUM estableix la regulació específica de l'ús industrial que pot desenvolupar-se de forma detallada en una ordenança reguladora dels usos i les activitats.
2. Per a la regulació de l'ús industrial, les indústries i instal·lacions assimilades es classifiquen, en primer lloc en categories, d'acord amb les molèsties o incomoditats, efectes nocius per a la salubritat, danys que puguin ocasionar i alteracions que puguin produir sobre el medi ambient i en segon lloc, per les situacions relatives de l'entorn on estan ubicades.

### **Article 295. Categories de l'ús industrial**

Als efectes d'aquest POUM els usos industrials es classifiquen en les següents categories:

1. *Primera categoria. Taller artesanal*  
Comprèn aquells tallers de fins a 120 m<sup>2</sup> de superfície compatibles amb l'ús d'habitatge, de caràcter individual o familiar, que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, d'acord amb els condicionants que podran establir-se en la corresponent ordenança d'usos.
2. *Segona categoria. Taller petit*  
Comprèn aquells tallers de fins a 300 m<sup>2</sup> de superfície, que essent compatibles amb l'ús habitatge en no produir efectes molestos greus sobre l'entorn, requereixen del compliment de condicionants addicionals que podran establir-se en la corresponent ordenança d'usos.
3. *Tercera categoria. Indústria agrupada*  
Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos 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. Els tallers de reparació de vehicles, ram de planxa i pintura, s'inclouen en aquest grup.
4. *Quarta categoria. Indústria separada*  
Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles. Inclou les plantes de compostatge i de reciclatge i renovació de residus per a usos energètics.

Les instal·lacions auxiliars i de serveis (dipòsits, elements de transport intern, instal·lacions de climatització, depuració; al servei de l'activitat pròpia) no es classifiquen en general en categories, amb l'excepció d'aquelles que per les seves dimensions naturals, molèsties o perillositat els correspongui reglamentàriament la inclusió en una categoria determinada.

#### Article 296. Posicions relatives de les activitats

Als efectes d'aquest POUM, a l'article 292 d'aquestes Normes urbanístiques s'estableixen les situacions per al conjunt dels usos, d'acord amb les posicions relatives de la indústria i l'habitatge o d'indústries entre sí.

#### Article 297. Limitació de les activitats

Als efectes d'aquest POUM s'estableixen, es determinen els límits màxims per a cada categoria i situació relativa que es detallen en quadre adjunt, referits als conceptes següents:

- a) Nivell sonor. Mesurat en decibels (dB) amb fixació de dos nivells:
- un nivell màxim exterior mesurat en façana a 1,00 m o a l'edifici veí més pròxim que pugui resultar afectat.
  - un nivell màxim interior comprovat amb portes i finestres tancades.

En qualsevol cas, entre les 22 h i les 8 h el nivell sonor màxim al domicili del veí afectat no podrà superar els següents valors:

- Categoria primera i segona: 3 dB sobre el soroll de fons de nit.
- Categoria tercera: 8 dB sobre el soroll de fons de nit.
- Categoria quarta: 12 dB sobre el soroll de fons de nit.

- b) Vibració. Mesurada en pals.

Els límits màxims s'assenyalen en el quadre següent, amb les consideracions que s'estableixen a continuació:

#### Quadre resum de límits màxims

Categoria	Situació				Paràmetres
	A i B	C i D	E	F	
Primera	40/50				Nivell sonor EXT/INT
	5				Vibració
Segona	40/50	40/60	40/65		Nivell sonor EXT/INT
	5	10	15		Vibració
Tercera		45/65	45/70	50/80	Nivell sonor EXT/INT
		15	20	25	Vibració
Quarta				50/80	Nivell sonor EXT/INT
				25	Vibració

En cap cas s'admetrà en les situacions A i B l'ancoratge de qualsevol element de maquinària o de suport en parets mitgeres o sostres.

- L'ancoratge de tota maquinària o element mòbil s'efectuarà a través d'interposició de dispositius antivibratoris adequats.
- Quan les mesures correctores utilitzades amb reconeguda eficàcia eliminin o redueixin causes justificatives de la inclusió d'una activitat en una determinada categoria, l'Administració podrà considerar amb caràcter general l'esmentada activitat de categoria inferior.
- No podran reduir-se a 2a categoria indústries que utilitzin processos de foneria de metalls, processos electrolítics o que puguin desprendre vapors, fums o que utilitzin dissolvents inflamables.
- En cap cas podrà reduir-se a 1a categoria una activitat de categoria superior.

## **SECCIÓ 7. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT**

### **Article 298. Definició del usos**

1. *Estacionament.* S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada per a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. *Aparcament.* S'entén per aparcament els espais situats en el subsòl, en el sòl, o en edificacions pròpies i les instal·lacions necessàries especials destinades a guardar vehicles automòbils.

### **Article 299. Reserva d'espais públics per a estacionament**

El planejament derivat haurà de preveure sòl per a estacionaments, en funció dels usos i l'edificabilitat, de manera que s'asseguri suficient espai per a l'estacionament de vehicles automòbils, aplicant en el seu cas els estàndards que en els seu cas pogués fixar la legislació urbanística vigent.

### **Article 300. Condicions dels estacionaments públics en el planejament derivat**

1. En les àrees públiques d'estacionament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, manteniment i neteja de vehicles.
2. Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament haurà de preveure's, com a mínim, una superfície de sòl rectangular de 2,40 m d'amplada per 5,40 m de llargària.
3. Tot espai d'estacionament haurà d'obrir-se directament a la calçada de les vies urbanes, mitjançant una connexió que garanteixi suficient seguretat, principalment per als vianants, i sigui eficient en l'acció i sortida de vehicles. En tot cas, s'haurà de preveure l'accés de forma concordant amb els moviments de trànsit, amb una amplada mínima de 3 m (o bé de 5 m en cas de doble sentit de circulació).

### **Article 301. Condicions per als locals destinats a aparcaments de vehicles**

1. *Denominació.* Els locals destinats a guardar habitualment vehicles de motor es denominaran aparcaments o garatges, de manera indistinta. Es classificaran en:
  - a) *Aparcaments o garatges d'ús particular.* annexos a habitatges unifamiliars, bifamiliars o plurifamiliars amb una superfície i capacitat màximes de 80 m<sup>2</sup> i 4 cotxes.
  - b) *Aparcaments o garatges d'ús col·lectiu,* que poden situar-se:

- en planta soterrani o baixa de grups d'habitatges unifamiliars entre mitgeres o d'habitatges plurifamiliars amb una superfície màxima de 500 m<sup>2</sup> (fins a 25 cotxes).
- en edifici independent amb accés exclusiu en façana, amb una superfície màxima de 2.000 m<sup>2</sup> (fins a 100 cotxes).

c) *Aparcaments o garatges industrials:* sense cap limitació, en zona industrial.

2. *Places d'aparcament.* La superfície mínima per plaça de garatge serà de 20 m<sup>2</sup>, incloent-hi les rampes d'accés, àrees de maniobra etc. La superfície mínima neta per plaça d'aparcament serà de 2,40 m d'ample per 5,40 m de llarg.
3. *Protecció contra incendis.* Els locals destinats a l'ús de garatge compliran les condicions establertes en la legislació sectorial vigent en matèria de prevenció d'incendis.
4. *Accessos.* Els garatges d'ús col·lectiu de superfície superior a 500 m<sup>2</sup> tindran com a mínim dos accessos amb un únic sentit de circulació. L'ample mínim de l'esmentat accés serà de 3,00 m.
5. *Rampes.* Les rampes d'accés als garatges o aparcaments des de la via pública tindran una amplada no inferior a 3 m i un pendent màxim del 20 %, excepte en els 3 m primers immediats a la sortida a carrer, on com a màxim serà del 5 %.

### **Article 302. Condicions generals de la previsió d'aparcaments en les edificacions**

1. En totes les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del cinquanta per cent o més, els projectes han de preveure les places d'aparcament establertes a l'article següent, com a condició indispensable per a obtenir la llicència. Aquestes places se situaran en l'interior de l'edifici o en sòls d'aprofitament privat de la mateixa parcel·la, a raó d'un mínim de 20 m<sup>2</sup> per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres.

Queden excloses de les condicions anteriors les obres de nova planta o de reforma que se situïn en el nucli antic (clau R1), on per raons de conservació la construcció de portes i rampes d'aparcament resultin incompatibles. En aquests casos, quan es tracti d'edificis de 4 habitatges o més, i sempre que existeixi un aparcament públic en un radi de 350 m, l'ajuntament podrà autoritzar la previsió d'aparcaments alternatius fora de la parcel·la.

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

3. Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats a l'article següent, s'hauran de preveure les places d'aparcament adequades aplicant per analogia, els mòduls establerts a l'article següent, i llur valor el precisarà en cada cas l'Ajuntament.
4. En cap cas les plantes d'un edifici destinades a aparcament, segons la llicència concedida en el seu moment, podran canviar d'ús sense garantir en el propi edifici els mòduls establerts pel nou ús. El canvi d'ús d'una planta d'oficines o comercial a habitatge, haurà de garantir el número de places d'aparcament
5. En les promocions d'habitatges unifamiliars entre mitgeres de nova planta, amb solars amb front de vial igual o superior als 30 m, s'admetrà com a màxim un accés rodat des del vial a l'aparcament del solar per cada 15 m de façana.
6. Mitjançant plans especials que compreguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podran modular les exigències d'aparcament de manera que, mantenint els mínims exigits en el conjunt amb caràcter general, s'introdueixin determinacions complementàries en el sentit de:
  - a) Variar les exigències d'aparcament dels edificis a construir en determinats solars.
  - b) Limitar la capacitat d'aparcament en ubicacions on l'accés ha de fer-se per vials de secció suficient.
7. Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularan específicament mitjançant l'ordenança de condicions tècniques per a locals destinats a l'aparcament de vehicles i l'ordenança reguladora de les condicions d'ús respectivament, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

### Article 303. Previsió mínima de places d'aparcament en les edificacions

La previsió del nombre de places mínimes, sempre en relació a la superfície construïda per a cada ús específic, és la següent:

#### 1. Aparcament de turismes

- a) *Edificis d'ús exclusiu d'habitatge:*  
Segons el Decret de mobilitat generada: Una plaça per cada habitatge.  
Recomanació d'estacionament a la via pública: Una plaça per cada habitatge.
- b) *Cases d'ús d'habitatge unifamiliar.*  
Dues places a l'interior de la parcel·la per cada habitatge.

- c) *Edificis mixtos d'habitatges amb altres usos no definits:*
  - Habitatges: es comptabilitzaran segons l'apartat a) d'aquest article.
  - Altres usos: una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
- d) *Edificis comercials:* D'acord amb el que determina la legislació sectorial vigent.
- e) *Edificis d'oficines i serveis, serveis professionals i similars:* Una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
- f) *Hotels, residències i similars:*
  - Nucli antic (clau R1): sense limitacions
  - A la resta de qualificacions: una plaça d'aparcament per cada 4 llits.
- g) *Edificis destinats a restauració:*
  - Nucli antic (clau R1): sense limitacions
  - A la resta de qualificacions: una plaça d'aparcament per cada 10 places de menjador.
- h) *Edificis industrials:* Una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
- i) *Estacions de servei:* En els establiments de superfície construïda per a usos complementaris superior a 120 m<sup>2</sup>, una plaça per cada 20 m<sup>2</sup> de sostre o fracció de superfície construïda.
- j) *Edificis per a dotacions educatives:* Escoles bressol, primàries, secundàries i escoles no reglades: no es fixa cap estàndard però es considera convenient preveure places d'aparcament sempre i quan el solar ho permeti.
- k) *Edificis per a dotacions sanitari-assistencials:* Una plaça per cada sis llits o fracció d'aquest mòdul.

#### 2. Aparcament de motocicletes

- a) *Edificis d'ús exclusiu d'habitatge:*

El nombre màxim que correspongui a una plaça per cada dos habitatges o a una plaça cada 200 m<sup>2</sup> de sostre o fracció. La superfície mínima de la plaça serà de 2,20 m x1,00 m.

S'exclouen d'aquesta obligació les edificacions situades dins del nucli antic de la vila.

### 3. Aparcament de bicicletes

#### a) *Edificis d'ús exclusiu d'habitatge:*

Segons el Decret de mobilitat generada: El nombre màxim que correspongui a una plaça per cada 2 habitatges o 2 places per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció.

#### b) *Ús comercial:* Una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció

#### c) *Ús oficines:* Una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció

#### d) *Ús industrial:* Una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció

#### e) *Equipaments docents:* Cinc places per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció

#### f) *Equipaments esportius, culturals i recreatius:* Cinc places per cada 100 places d'aforament de l'equipament

#### g) *Altres equipaments públics:* Una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció

#### h) *Zones verdes:* Una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sòl

### 4. Casos d'exempció de les previsions mínimes de places

a) *Per regulació urbanística específica:* La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament que es fixen en els apartats anteriors tant si augmenta o disminueix les previsions com si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.

b) *Per motius tècnics.* Quan per raons tècniques demostrades (nivell freàtic, mètodes d'excavació extraordinaris, etc.) no es pugués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

c) *Per adaptació a la situació específica.* Quan de l'aplicació dels estàndards assenyalats als apartats anteriors i degut a les dimensions de la parcel·la es demostrï la impossibilitat de situar les places d'aparcament previstes, l'ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigibles.

d) *Altres causes.* Excepcionalment, es podran substituir totalment o parcial les previsions d'espais per a aparcament en el propi edifici per a una major previsió d'estacionament, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, els hi ho permetés o ho exigís. En aquests casos serà necessari un informe positiu per part dels serveis tècnics municipals.

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES, DEROGATÒRIES I FINAL

---

### DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

---

- **Primera. Edificis i instal·lacions de volum o ús disconforme en sòl urbà**

- a) En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius del nou planejament urbanístic general, però que no quedin fora d'ordenació, s'autoritzen les obres de manteniment, conservació, consolidació, reforma i rehabilitació, i els canvis d'ús, d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament, segons els termes assenyalats en l'article 108 del TRLU.

A aquests efectes s'entenen com a condicions bàsiques les determinacions sobre ús, altura, volum, ocupació màxima de les parcel·les, situació de les edificacions, densitat d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la.

- b) Es permeten les obres d'ampliació que s'ajustin a totes les condicions del planejament i no suposin una edificabilitat neta resultant per al conjunt de la parcel·la, superior a la que preveu el POUM per a cada zona concreta.
- c) En les edificacions existents en règim de volum disconforme es poden mantenir els usos preexistents a l'aprovació del POUM mentre no esdevinguin incompatibles amb el planejament general resultant i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que s'estableixi per a cada zona.

- **Segona. Condicions particulars per als edificis en situació de volum disconforme en la zona de nucli antic, clau R1a.**

- a) Les obres de rehabilitació es permetran amb la condició del manteniment dels elements significatius de caràcter funcional i/o estructural que siguin rellevants de l'edifici, amb l'adequada justificació de la preservació o no d'aquests elements.
- b) Les edificacions existents afectades per nova alineació de vial del POUM no es consideraran fora d'ordenació i tindran la consideració de volum disconforme, als efectes de sol·licitar autorització per les obres i canvis d'usos als quals es referix l'apartat a) de la disposició transitòria primera d'aquestes normes urbanístiques. En cas de nova edificació de la parcel·la, l'edificació resultant s'ajustarà a les alineacions i gàlils que el POUM determini per la zona.

- c) Els edificis inclosos en el Catàleg de béns a protegir, en cap cas es consideraran en règim de volum disconforme i es regularan, a part d'aquestes normes urbanístiques, amb les determinacions específiques de la corresponent fitxa del Catàleg.

- d) Per a la determinació de la densitat màxima d'habitatges, d'acord amb les determinacions de l'article 131.3.a) d'aquestes normes urbanístiques, es tindrà en compte el sostre finalment resultant destinat a ús d'habitatge i que reuneixi les condicions exigides per aquest ús.

- **Tercera. Usos industrials al nucli antic i a la zona de l'Hotel**

S'admeten els establiments dedicats a usos industrials situats al nucli antic de la vila i a la zona de l'Hotel que disposin de llicència atorgada amb anterioritat a l'aprovació inicial de la present revisió del POUM. Aquests establiments hauran de realitzar les actuacions necessàries per a adaptar-se als requeriments que la normativa sectorial pugui determinar en cada moment, tot adequant-se en la major mesura possible a les determinacions exigides a la primera categoria.

Per a noves activitats, s'estarà a les determinacions de l'article 131.4 de les Normes urbanístiques del POUM.

## DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

Queden derogades quantes disposicions d'igual i inferior jerarquia normativa siguin contràries al que es disposa en la normativa del POUM, tals com plans, ordenances o bands, llevat que no s'hi oposin, o s'hagin incorporat en el POUM. Així mateix, no queden derogats aquells plans derivats que poguessin estar en tramitació, i haguessin obtingut l'aprovació inicial, durant el termini de suspensió potestativa de llicències, i no hagin obtingut l'aprovació definitiva abans de l'aprovació inicial. La resta de la normativa de plans derivats, i el contingut dels mateixos, que no s'ha incorporat expressament en aquest POUM, queda derogada. Les ordenances que segueixin en vigència s'han d'entendre adaptades al contingut d'aquesta normativa, llevat en allò que ja s'hagin adaptat a normativa sectorial vigent.

### • Planejament general inclòs a la revisió

El planejament general fins ara vigent al municipi, el Pla general d'ordenació de Sant Pol de Mar (publicat al DOGC de 27/03/1992), el text refós de les Normes urbanístiques del planejament general (publicades al DOGC d'11/01/2006) més les modificacions puntuals aprovades, que s'han inclòs en el procediment de revisió i que ara es deroguen són les següents:

#### Modificacions puntuals del PGO

<u>Àmbit</u>	<u>Publicació DOGC</u>
Article 42.2 NNUU	12/11/1993
Sector de sistemes generals "El Cassarell"	19/04/1995
Nucli antic i finques c/ Roger de Flor, 25-29	09/09/1998
Article 105 i altres NNUU; sector 10, A i B	12/01/1999
Habitatges públics, c/ Roger de Flor, 25	14/05/2007
Finca municipal c/ Santa Clara, 2	31/08/2009
Turó de can Tiril	08/01/2013
Canvi qualificació de dos solars municipals	14/05/2012

### • Planejament derivat que es deroga

Les figures de planejament derivat fins ara vigent al municipi, incloent-hi les modificacions aprovades, que queden expressament derogat són les següents:

#### Plans especials en sòl urbà

<u>Codi</u>	<u>Sector de planejament</u>	<u>Figura de planejament</u>	<u>Aprovació</u>
PERI	Can Villà	PERI	
PERI	Farrel Parc	PERI	
PERI	Parc Litoral	PERI	DOGC 11/03/1981
PEPPC	Protecció d'edificis i elements i catàleg complementari	PE	DOGC 12/04/1995
PEPPC	Ampliació del catàleg complementari	PE	DOGC 02/05/2002
PE	Línia elèctrica MT, CTI i BT, codi 1872L	PE	DOGC 25/09/2013
PMU	Els Tints	PMU	DOGC 10/11/2006

#### Plans parcials d'ordenació

<u>Codi</u>	<u>Sector de planejament</u>	<u>Figura de planejament</u>	<u>Aprovació</u>
PP-3	March Pastor	PPO	DOGC 11/05/1988
PP-6	Els Garrofers	PPO	DOGC 19/12/1990
PP-4	Jardins Sant Pol	PPO	DOGC 15/11/1993
PP-8	El Casarell	PPO	DOGC 14/10/1991
PP-9	Can Pi	PPO	DOGC 15/09/1995
PP-10	La Rajoleria, subsector A, llevant	PPO	DOGC 27/04/2000
PP-10	Avanç PP-10	PPO	DOGC 12/01/1999
PP-6	Els Garrofers	MP PPO	DOGC 09/09/1998
PP-10	La Rajoleria, subsector B, ponent	PPO	DOGC 16/10/2001
PP-6	Els Garrofers	Text refós	DOGC 27/02/2006

### • Estudis de detall que es deroguen

Es deroguen tots els estudis de detall aprovats en desenvolupament del vigent Pla general d'ordenació.



## **DISPOSICIÓ FINAL**

---

El present Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Pol de Mar entrarà en vigor a l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el DOGC, junt amb les seves Normes urbanístiques i la documentació que resulti preceptiva de publicar.

Sant Pol de Mar, maig de 2014

## QUADRE D'EQUIVALÈNCIES DE CLAUS URBANÍSTIQUES

### POUM SANT POL DE MAR

#### Equivalència de claus urbanístiques. ZONES

PGMO 1992 i modificacions		POUM 2014		Observacions
Qualificació urbanística		Qualificació urbanística		
Descripció	clau	codi	Descripció	
<b>SÒL URBÀ</b>		<b>SÒL URBÀ</b>		
Zona de casc antic 13		<b>R1 ZONA DE NUCLI ANTIC</b>		
		R1a Nucli compacte		Si
Zona de casc antic 13		<b>R2 ZONA D'URBÀ TRADICIONAL</b>		
Zona de casc antic (front antiga N-II) 13		R2a Eixample de nucli antic de casa entre mitgeres		Si
		R2b Eixample de nucli antic juxtaposició de volums		Si
Zona residencial urbana. Mitja densitat 14.2		<b>R4 ZONA D'ORDENACIÓ OBERTA</b>		
Zona residencial urbana. Baixa densitat 14.1		<b>4a Bloc aïllat</b>		
[PP-6] Des. resid. urbà densit. mitja.Vol. Aïll. El Mirador 16 EVA		R4a.1 Bloc aïllat. Intensitat 1		Si
		R4a.2 Bloc aïllat. Intensitat 2		Si
		R4a.3 Bloc aïllat. Intensitat 3		Si
Ciutat jardí semi-intensiva plurifam. 15.1a		<b>4b Volumetria específica</b>		
[PP-6] Des. resid. urbà dens. mitjana. Volum. Específ. 16 VE		R4b.1 Volumetria específica. Intensitat 1		Si
		R4b.2 Volumetria específica. Intensitat 2		Si
[PP-6] Des. resid. urbà densitat mitja.Fileres. El Mirador 16 HF		<b>R5 ZONA DE CASES AGRUPADES</b>		
Estudi de detall c/ Verge de la Mercè 17.2a		R5.1 Edificació en filera. Intensitat 1		Si
[PP-10B] Modif. Puntual Torrent Morer 17.3		R5.2 Edificació en filera. Intensitat 2		Si
		R5.3 Edificació en filera. Intensitat 3		Si

**POUM SANT POL DE MAR**

**Equivalència de claus urbanístiques. ZONES**

PGMO 1992 i modificacions		POUM 2014	Observacions
Qualificació urbanística		Qualificació urbanística	
Descripció	clau	codi   Descripció	
<b>SÒL URBÀ</b>		<b>SÒL URBÀ</b>	
		<b>R6 ZONA DE CASES AÏLLEDES</b>	
		<b>R6a Ciutat-jardí intensiva. Parcel·la fins a 400 m<sup>2</sup></b>	
Desenv. resid. urbà densitat mitjana. Aparellada 16 EA		R6a.1 Ciutat-jardí intensiva. Intensitat 1	Si
Desenv. resid. urbà densitat mitjana. Aterrassada 16 EAT		R6a.2 Ciutat-jardí intensiva. Intensitat 2	Si
		<b>R6b Ciutat-jardí extensiva. Parcel·la &gt; 400 m<sup>2</sup>-800 m<sup>2</sup></b>	
Ciutat jardí semi-intens. unifamiliar 15.1		R6b.1 Ciutat-jardí extensiva. Intensitat 1	Si
Ciutat jardí semi-intens. unifamiliar 15.1		R6b.2 Ciutat-jardí extensiva. Intensitat 2	Si
Ciutat jardí semi-intens. unifamiliar 15.1		R6b.3 Ciutat-jardí extensiva. Intensitat 3	Si
Ciutat jardí semi-intens. unifamiliar 15.1		R6b.4 Ciutat-jardí extensiva. Intensitat 4	Si
Ciutat jardí semi-intens. unifamiliar 15.1		R6b.5 Ciutat-jardí extensiva. Intensitat 5	Si
Ciutat jardí semi-intens. unifamiliar 15.1		R6b.6 Ciutat-jardí extensiva. Intensitat 6	Si
		<b>R6c Ciutat-jardí dispersa. Parcel·la &gt; 800 m<sup>2</sup></b>	
Ciutat jardí extensiva 15.2		R6c.1 Ciutat-jardí dispersa. Intensitat 1	Si
Ciutat jardí semi-intens. Unifamiliar [Bellavista i Bellaguarda] 15.1		R6c.2 Ciutat-jardí dispersa. Intensitat 2	Si
[PP-4 Jardins de Sant Pol] Desenv. resid. suburbà ext. 17.2		R6c.3 Ciutat-jardí dispersa. Intensitat 3	Si
[antiga UA-B Roques Blanques] 15.1			
[Sant Pol-2000 i límit SU amb Calella] 15.2			

**POUM SANT POL DE MAR**

**Equivalència de claus urbanístiques. ZONES**

PGMO 1992 i modificacions		POUM 2014	Observacions
Qualificació urbanística		Qualificació urbanística	
Descripció	clau	codi / Descripció	
<b>SÒL URBÀ</b>		<b>SÒL URBÀ</b>	
		<b>A1 ZONA INDUSTRIAL</b>	
[PP-1 Zona indus.] Desenv. industrial, grau I / [MP PGO S-1]	18.1 / GI	<b>A1a Indústria gran i mitjana</b>	incorporat SU
[PA-4 Pont de Vallalta] Desenv. industrial, grau II / [MP PGO S-1]	18.2 / GI		
[PP-1 Zona indus.] Desenv. industrial, grau II / [MP PGO S-1]	18.2 / GII	<b>A1b Indústria petita i tallers</b>	incorporat SU
[PP-1 Zona indus.] Desenv. industrial, grau II / [MP PGO S-1]	18.2 / GIII GIII1 GIII2	<b>A1c Indústria amb volumetria definida</b>	incorporat SU incorporat SU
[PP-1 Zona indus.] Desenv. industrial, grau I / [MP PGO S-1]	18.1 / GL	A1c.1 Indústria amb volumetria definida. Intensitat 1	
[PP-1 Zona indus.] Desenv. industrial, grau II / [MP PGO S-1]	18.2 / GL GL1 GL2 GL3	A1c.2 Indústria amb volumetria definida. Intensitat 2	
		<b>A1d Indústria compartimentada segons llicència</b>	
		A1d.1 Indústria compartimentada segons llicència. Intensitat 1	incorporat SU
		A1d.2 Indústria compartimentada segons llicència. Intensitat 2	incorporat SU
		A1d.3 Indústria compartimentada segons llicència. Intensitat 3	incorporat SU
		<b>A2 ZONA DE SERVEIS</b>	
		A2a Hotel / Hostaleria o restauració	Si
Equipaments i dotacions. Esportiu	9.2	A2b Educatiu / Cultural / Sanitari-assistencial	Si
		A2c Esportiu / Lúdic / Recreatiu	Si
		<b>PMU SECTORS SUBJECTES A PLA DE MILLORA URBANA</b>	
		PMU-1 Els Tints	Si

**POUM SANT POL DE MAR**

**Equivalència de claus urbanístiques. ZONES**

PGMO 1992 i modificacions		POUM 2014	Observacions
Qualificació urbanística		Qualificació urbanística	
Descripció	clau	codi / Descripció	
<b>SÒL URBÀ</b>		<b>SÒL URBÀ</b>	
		<b>A1 ZONA INDUSTRIAL</b>	
[PP-1 Zona indus.] Desenv. industrial, grau I / [MP PGO S-1] 18.1 / GI		<b>A1a Indústria gran i mitjana</b>	incorporat SU
[PA-4 Pont de Vallalta] Desenv. industrial, grau II / [MP PGO S-1] 18.2 / GI			
[PP-1 Zona indus.] Desenv. industrial, grau II / [MP PGO S-1] 18.2 / GII		<b>A1b Indústria petita i tallers</b>	incorporat SU
[PP-1 Zona indus.] Desenv. industrial, grau II / [MP PGO S-1] 18.2 / GIII		<b>A1c Indústria amb volumetria definida</b>	
GIII1		A1c.1 Indústria amb volumetria definida. Intensitat 1	incorporat SU
GIII2		A1c.2 Indústria amb volumetria definida. Intensitat 2	incorporat SU
GIII3		A1c.3 Indústria amb volumetria definida. Intensitat 3	incorporat SU
[PP-1 Zona indus.] Desenv. industrial, grau I / MP PGO S-1] 18.1 / GL		<b>A1d Indústria compartimentada segons llicència</b>	
[PP-1 Zona indus.] Desenv. industrial, grau II / MP PGO S-1] 18.2 / GL		A1d.1 Indústria compartimentada segons llicència. Intensitat 1	incorporat SU
GL1		A1d.2 Indústria compartimentada segons llicència. Intensitat 2	incorporat SU
GL2		A1d.3 Indústria compartimentada segons llicència. Intensitat 3	incorporat SU
GL3			
		<b>A2 ZONA DE SERVEIS</b>	
		A2a Hotel / Hostaleria o restauració	Si
		A2b Educatiu / Cultural / Sanitari-assistencial	Si
Equipaments i dotacions. Esportiu 9.2		A2c Esportiu / Lúdic / Recreatiu	Si
		<b>PMU SECTORS SUBJECTES A PLA DE MILLORA URBANA</b>	
		PMU-1 Els Tints	Si

**POUM SANT POL DE MAR**

**Equivalència de claus urbanístiques. ZONES**

PGMO 1992 i modificacions		POUM 2014	Observacions
Qualificació urbanística	clau	Qualificació urbanística	
Descripció		codi	Descripció
<b>SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT</b>		<b>SÒL URBANITZABLE DELIMITAT</b>	
[PP-3 March-Pastor]	17	<b>D1 DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL</b>	
[PP-4 Farrell-Sant Pol]	17		
[PP-5 Torre Martina]	19		
[PP-6 Els Garrofers]	16		
[PP-8 El Cassarell]	17		
[PP-9 Can Pi]	17		
[PP-10 La Rajoleria]	17		
[PP-1 Riera de Sant Pol]	18	<b>D2 DESENVOLUPAMENT D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES</b>	
[PP-11 Sectors d'espais lliures El Cassarell]	7	<b>D4 ALTRES DESENVOLUPAMENTS</b>	
[PP-12 Riera]	9	PPU-1 Equipaments Riera de Sant Pol	
<b>SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT</b>		<b>SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT</b>	
[SNP-I Sector d'equipaments Riera]	9	<b>D5 URBANITZABLE NO DELIMITAT</b>	
[SNP-II Sector d'equipaments El Cassarell]	9.2		
[SNP-III La Cènia]	20	SND-1 Torre Martina	

incorporat a SUC  
 incorporat a SUC  
 incorporat a SND  
 incorporat a SUC  
 incorporat a SUC  
 incorporat a SUC  
 incorporat a SUC

incorporat a SUC

incorporat a SUC  
 incorporat a SUD

Desclassificat  
 Desclassificat  
 Desclassificat  
 incorporat des de SUP

**POUM SANT POL DE MAR**

**Equivalència de claus urbanístiques. ZONES**

PGMO 1992 i modificacions		POUM 2014	Observacions
Descripció	clau	Qualificació urbanística codi   Descripció	
<b>SÒL NO URBANITZABLE</b>		<b>SÒL NO URBANITZABLE</b>	
Espais de protecció preventiva (PTMB)		<b>N1 ZONA D'ESPais RÚSTICS</b> N1 Espais rústics	Si
Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari (PTMB)		<b>N2 ZONA D'ESPais DE PROTECCIÓ</b> N2 Espais de protecció	Si
		<b>N3 ZONA DE PROTECCIÓ SECTORIAL</b> N3-C1 Sistema urbanístic costaner C1 N3-C2 Sistema urbanístic costaner C2 N3-C3 Sistema urbanístic costaner C3 N3-DA Dotacions d'acampada	Si Si Si Si
		<b>N4 ZONA D'ESPais AMB ACTIVITATS AUTORITZADES</b> N4-DH Dotacions d'hípica	Si

**POUM SANT POL DE MAR**

**Equivalència de claus urbanístiques. SISTEMES**

PGMO 1992 i modificacions		POUM 2014	Observacions
Qualificació urbanística		Qualificació urbanística	
Descripció	clau	codi Descripció	
		<b>SISTEMES DE COMUNICACIONS</b>	
<b>SISTEMA VIARI</b>		<b>SX VIARI</b>	
Xarxa viària bàsica	3	SX1 Xarxa territorial bàsica	Si
Xarxa viària	10	SX1p Xarxa territorial projectada	Si
Aparcament	11	SX2 Vialitat bàsica local	Si
		SX3 Xarxa viària complementària	Si
		SXr Vialitat de trànsit restringit o específic	Si
		SXa Àrees d'aparcament	Si
<b>SISTEMA FERROVIARI</b>		<b>SF FERROVIARI</b>	
Ferroviari	2	SF Ferroviari	Si
		<b>SP PORTUARI</b>	
Esportiu	9.2	SP1 Port esportiu	Si
		<b>SISTEMES D'ESPAIS LLIURES</b>	
<b>SISTEMES DE PARCS I JARDINS</b>		<b>SV PARCS I JARDINS</b>	
Parc litoral	5	SV1 Parcs	Si
Parcs i jardins	7	SV2 Jardins	Si
Parcs i jardins	7		Incorporat a zones
Verd privat	12		
<b>SISTEMA HIDROGRÀFIC</b>		<b>SH HIDROGRÀFIC</b>	
Protecció de rieres	4	SH Hidrogràfic	Si
<b>SISTEMA COSTANER</b>		<b>SC COSTANER</b>	
Costaner	1	SC Costaner	Si



**POUM SANT POL DE MAR**

**Equivalència de claus urbanístiques. SISTEMES**

PGMO 1992 i modificacions		POUM 2014	Observacions
Qualificació urbanística		Qualificació urbanística	
Descripció	clau	codi Descripció	
		<b>SISTEMES D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS</b>	
<b>SISTEMES D'EQUIPAMENTS</b>		<b>SE EQUIPAMENTS COMUNITARIS</b>	
Esportiu	9.2	SE1 Esportiu	Si
Escolar	9.1	SE2 Docent	Si
Administració i serveis	9.4	SE3 Administratiu	Si
Assistencial i sanitari	9.5	SE4 Sanitari-assistencial	Si
Social-cultural	9.3	SE5 Cultural-social-religiós	Si
Religiós	9.6		
Cementiri	8	SE6 Cementiri	Si
Sense ús assignat	9	SE7 Reserva sense ús assignat	Si
		SE8 Proveïment	
		SE9 Transport	
<b>SERVEIS TÈCNICS</b>		<b>ST SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS</b>	
Infraestructures tècniques	6		
		ST1 Aigua	Si
		ST2 Energia	Si
		ST3 Depuració	Si
		ST4 Residus	Si
		ST5 Comunicacions	
		ST6 Infraestructures de reg	
		ST7 Reserves sense ús assignat	
		<b>SISTEMES D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC</b>	
		<b>SD HABITATGE DOTACIONAL</b>	
		SD Habitatge dotacional	Si

## **PALETA CROMÀTICA PER LES EDIFICACIONS PROTEGIDES**

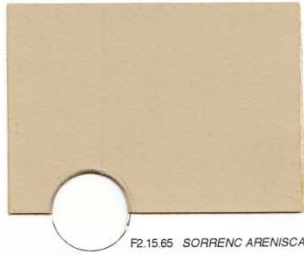
---

El present Pla d'ordenació urbanística municipal regula les intervencions en les edificacions incloses en el document *D1 Catàleg de béns a protegir* del POUM.

D'acord amb l'article 266.6 de les Normes urbanístiques del POUM, les actuacions en les edificacions protegides s'adequaran a les determinacions de la *Paleta cromàtica de Sant Pol de Mar*, aprovada definitivament pel Pla de l'Ajuntament de Sant Pol de Mar en sessió de 31 de gener de 2001 o de les ordenances municipals, que en el seu cas es puguin aprovar per al seu desenvolupament o substitució.

En la pàgina següent es reproduïx la paleta de colors que inclou el document esmentat:

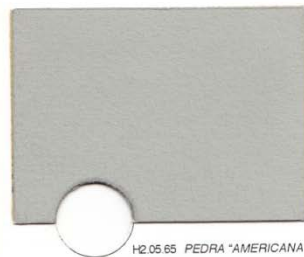
**EMMARCAMENTS**



F2.15.65 SORRENC ARENISCA



G0.10.60 PEDRA GRANITICA

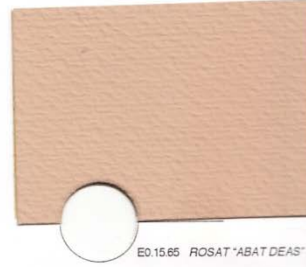


H2.05.65 PEDRA 'AMERICANA'

**PARAMENTS**



C4.30.40 VERMELL OBRA VISTA



E0.15.65 ROSAT 'ABAT DEAS'



E0.30.60 SIENA 'SAULEDA'

**FUSTERIES**



A0.05.25 MARRÓ HAVANA



B6.20.40 ROSAT RIERA



E0.20.50 BEIGE TURO



E4.20.70 OCRE 'DR. ROURE'



E8.15.75 BEIGE 'PLANIOL'



E8.20.70 GROC 'VILA'



P0.30.25 VERD PI



U0.20.30 BLAU PESCADOR



F6.10.80 BLANC 'IGNASI MAS'

*PROV. DE*

Aquesta paleta forma part del treball "Paleta cromàtica de Sant Pol de Mar", dirigit per Joan Casadevall i encarregat per l'Ajuntament de Sant Pol.

## **CARTA DE COLORS PER AL NUCLI ANTIC**

---

D'acord amb les determinacions dels articles 131 i 266 de les Normes urbanístiques del POUM, les actuacions de nova edificació i/o reformes i rehabilitació en el nucli antic tenen regulades les seves característiques en quant a materials i colors d'acabament de les seves façanes.

Els paraments exteriors seran arrebossats o estucats, llisos o amb esgrafiats. El color d'acabat serà, com a norma general, el color blanc. Es permetrà, de manera justificada i atenent a les condicions de l'entorn pròxim on se situï l'edificació, la utilització dels colors més tènues de les gamas terrosses i ocres entre els que s'assenyelen en aquesta carta de colors o els que, en el seu moment, pugui determinar les ordenances municipals que s'aproveixin per al seu desenvolupament o substitució.

En base el sistema de codificació del color ACC, -carta de color 3031- d'Akzo, els colors es podran escollir entre les referències següents:

D2.03.86  
E0.03.88  
E4.05.85  
E4.10.85  
EN.02.85  
EN.02.87  
EN.02.88  
EN.02.90  
F2.03.84  
F2.05.85  
F2.07.88  
F2.08.86  
G0.03.86  
G0.04.84  
G4.03.88  
G4.04.88  
GN.02.90  
ON.00.86