PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL-BLANES

NORMATIVA

Text per aprovació inicial - juny 2017

ÍNDEX

TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL. 11

CAPÍTOL PRIMER - NATURALESA, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA. 11
Art. 1. Naturalesa, àmbit territorial i vigència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal....11
Art. 2. Circumstàncies justificatives de la seva revisió 11
Art. 3. Abast normatiu, i contingut....11
Art. 4. Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal 11
Art. 5. Interpretació del seu contingut....12

TÍTOL II: EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT. GESTIÓ URBANÍSTICA 13

CAPÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS COMUNS. 13
Art. 6. Execució del Planejament....13
Art. 7. Polígons d'actuació urbanística 13
Art. 8. Precisió dels Polígons d'Actuació Urbanística delimitats pel Pla 13
Art. 9. Noves delimitacions de Polígons d'Actuació Urbanística 13
Art. 10. Sistemes d'actuació....13
Art. 11. Creació i gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge 14
Art. 12. Cessions de terrenys destinats a sistemes 14
Art. 13. Aplicació de contribucions especials 14
Art. 14. Pla d'etapes 14
Art. 15. Projectes d'Urbanització 15
Art. 16. Conservació de les obres d'urbanització....15

CAPÍTOL SEGON - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ....16
Art. 17. Plans i projectes en sòl urbà....16
Art. 18. Cessions en sòl urbà 16

CAPÍTOL TERCER - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE....16
Art. 19. Execució del pla en sòl urbanitzable. Plans Parcials 16
Art. 20. Contingut....16
Art. 21. Determinacions 17
Art. 22. Plans Parcials d'iniciativa privada en sòl urbanitzable delimitat . Obligacions....17
Art. 23. Compromisos....18

CAPÍTOL QUART - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE 18
Art. 24. Plans de Millora del medi rural 18
Art. 25. Estudis d'Impacte Ambiental i de prevenció d'incendis.....19

TÍTOL III: LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES, COMUNICACIO PREVIA i REGULACIÓ D'USOS 20

CAPÍTOL PRIMER - LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES i COMUNICACIÓ PREVIA 20
Art. 26. Actes subjectes a llicència i comunicació prèvia 20
Art. 27. Actes de l'Estat, Comunitats Autònomes o altres Entitats de Dret Públic.....20
Art. 28. Innecessariament de l'obtenció de llicència 20
Art. 29. Responsabilitats....20
Art. 30. Llicències presumptes 20
Art. 31. Tipus d'intervenció administrativa....21
Art. 32. Procediment....21
Art. 33. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències 21
Art. 34. Contingut de les llicències 21
Art. 35. Condicions de l'atorgament de llicències 22
Art. 36. Documents per a la sol·licitud....22
Art. 37. Llicències en zones de risc. 22
Art. 38. Obligacions del titular de la llicència....23
Art. 39. Establiment de terminis per edificar per part de l'ajuntament 23
Art. 40. Execució de les obres....23
Art. 41. Primera ocupació....24
Art. 42. Certificats sobre Aprofitament Urbanístic 24

CAPÍTOL SEGON - LLICÈNCIES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ O VOLUM DISCONFORME. 24
Art. 43. Edificis i instal·lacions de fora d'ordenació 24
Art. 44. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació ..24
Art. 45. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme 25
Art. 46. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme 25

CAPÍTOL TERCER - INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS 26
Art. 47. Infracció Urbanística 26

CAPÍTOL QUART - CLASSES I CONDICIONS DELS USOS 26
Art. 48. Classes d'usos 26
Art. 49. Definició dels usos 27
Art. 50. Usos provisionals 29
Art. 51. Usos disconformes 29

CAPÍTOL CINQUÈ - REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS INDUSTRIALS, RECREATIVES O ALTRES D'ACORD AMB LA SEVA COMPATIBILITAT AMB L'HABITATGE. 29
Art. 52. Regulació de les activitats 29
Art. 53. Activitats recreatives, restauració o altres de baixa potència elèctrica, que poden produir molèsties a l'habitatge. 30
Art. 54. Restricció de les activitats recreatives, en àmbits que produeixen molèsties a l'habitatge. 30

CAPÍTOL SISÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT 30
Art. 55. Definició 30
Art. 56. Condicions per a les àrees d'estacionament o aparcament a l'aire lliure. 30
Art. 57. Previsió d'aparcament en les edificacions 31

CAPÍTOL SETÈ – ÚS DEL SUBSÒL 33
Art. 58. Regulació del subsòl 33
Art. 59. Interès públic del subsòl 33
Art. 60. Aprofitament urbanístic del subsòl 33

TÍTOL IV: DISPOSICIONS COMUNS ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ 35

CAPÍTOL PRIMER - TIPUS D'ORDENACIÓ I CONDICIONS D'EDIFICACIÓ 35
Art. 61. Definició dels tipus d'ordenació 35
Art. 62. Paràmetres bàsics 35

CAPÍTOL SEGON - DEFINICIÓ DE CONCEPTES 36
Art. 63. Parcel·la i solar 36
Art. 64. Planta baixa 36
Art. 65. Planta soterrani 36
Art. 66. Planta pis, i planta àtic 36
Art. 67. Alçada lliure mínima entre plantes 37
Art. 68. Elements tècnics de les instal·lacions 37
Art. 69. Cossos sortints 37
Art. 70. Elements sortints i ràfecs de coberta 38
Art. 71. Patis de ventilació i il·luminació 38
Art. 72. Seguretat i supressió de barreres a l'accessibilitat en els edificis 39

CAPÍTOL TERCER - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL 39
Art. 73. Alineació d'edificació a vial (Línia de façana) 39
Art. 74. Façana mínima 39
Art. 75. Alçada reguladora màxima (ARM) i nombre de plantes 40
Art. 76. Volum sota coberta 41
Art. 77. Profunditat edificable i perímetre regulador de l'edificació. 42
Art. 78. Espai lliure interior d'illa 42

CAPÍTOL QUART - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA 42
Art. 79. Terreny natural 42

Art. 80. Ocupació màxima de parcel·la 42
Art. 81. Espai lliure de la parcel·la....43
Art. 82. L'índex d'edificabilitat net....43
Art. 83. Alçada reguladora màxima (A.R.M.) Planta baixa i planta soterrani. 43
Art. 84. Volum sota coberta 45
Art. 85. Construccions auxiliars i instal·lacions esportives....45
Art. 86. Adaptació topogràfica i moviments de terres 45

CAPÍTOL CINQUÈ - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECIFICA....46
Art. 87. Paràmetres urbanístics....46

TÍTOL V: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL 47

CAPÍTOL PRIMER – RÈGIM URBANÍSTIC....47
Art. 88. Disposicions comuns 47

CAPÍTOL SEGON – CLASSIFICACIÓ DEL SÒL....47
Art. 89. Classificació del sòl....47
Art. 90. Qualificació en zones o sistemes 47
Art. 91. Determinacions dels polígons d'actuació i sectors de planejament 47

CAPÍTOL TERCER – ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI. ELS SISTEMES 48
Art. 92. Sistemes 48
Art. 93. Delimitació 48
Art. 94. Règim de cessions....48

CAPÍTOL QUART – QUALIFICACIÓ DEL SÒL. DIVISIÓ EN ZONES 49
Art. 95. Definició 49

TÍTOL VI: ORDENACIÓ DELS SISTEMES....50

CAPÍTOL PRIMER – SISTEMA COMUNICACIONS – SUBSISTEMA VIARI (Clau V) 50
Art. 96. Sistema viari. Definició....50
Art. 97. Tipus de vies i règim jurídic 50
Art. 98. Via verda – Carril bici....50
Art. 99. Redacció de plans especials per al desenvolupament del sistema viari....50
Art. 100. Condicions per a l'edificació i les infraestructures de serveis en vies de la xarxa viaria territorial 51
Art. 101. Disciplina urbanística de la publicitat....51
Art. 102. Sistema d'aparcaments (Clau Vap)....51

CAPÍTOL SEGON – SISTEMA COMUNICACIONS – SUBSISTEMA FERROVIARI (Clau Fv) 52
Art. 103. Sistema ferroviari. Definició i servituds....52
Art. 104. Intervenció en l'edificació....52

CAPÍTOL TERCER – SISTEMA COMUNICACIONS – SUBSISTEMA PORTUARI (Clau P) 52
Art. 105. Sistema portuari. Definició i regulació. 52

CAPÍTOL QUART–SISTEMA COMUNICACIONS– SERVITUTS AERONÀUTIQUES de l' AEROPORT de GIRONA....53
Art. 106. Servituds aeronàutiques. 53

CAPÍTOL CINQUÈ – SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Clau Eq)....53
Art. 107. Definició 53
Art. 108. Usos permesos (públics i privats)....53
Art. 109. Condicions de l'edificació dels equipaments públics....54
Art. 110. Condicions de l'edificació dels equipaments privats. 54

CAPÍTOL SISÈ – SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS – SUBSISTEMA SERVEIS TÈCNICS (clau St)....55
Art. 111. Serveis tècnics....55

CAPÍTOL SETÈ.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS – PARCS I JARDINS URBANS (Clau Ell) 56
Art. 112. Definició 56

Art. 113. Ordenació i ocupació dels espais lliures....56
Art. 114. Jardins urbans resultants de sistemes locals....56

CAPÍTOL VUITÈ.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS - SUBSISTEMA HIDRÀULIC (Clau H) 57
Art. 115. Sistema hidràulic - Definició....57
Art. 116. Sistema hidràulic - Usos....57
Art. 117. Àmbit afectat pel flux preferent del riu Tordera i la riera de Blanes. 57
Art. 118. Limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl no urbanitzable ("suelo rural") 57
Art. 119. Limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl urbà ("suelo urbanizado") 58

CAPÍTOL NOVÈ – SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS – SUBSISTEMA MARÍTIM (Clau M). 59
Art. 120. Definició. 59
Art. 121. Condicions d'ús i d'edificació.....59

CAPÍTOL DESÈ.- SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS (Clau D). 60
Art. 122. Definició 60

TÍTOL VII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBÀ 61

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS 61
Art. 123. Qualificació de sòl urbà 61
Art. 124. Zones 61
Art. 125. Tipus d'ordenació de l'edificació, paràmetres edificatoris de cada zona i usos permesos. 61
Art. 126. Desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM 61
Art. 127. Plans de millora, polígons d'actuació i cessions gratuïtes en el sòl urbà....62
Art. 128. Terrenys destinats a habitatges de protecció pública (HPP), o altres d'estímul a l'habitatge assequible. Densitat aplicable i terminis de construcció 62
Art. 129. Projectes i obres d'urbanització complementàries 62
Art. 130. Adequació estètica i mediambiental 62

CAPÍTOL SEGON – FRONT DE MAR (Clau 1) 62
Art. 131. Definició 62
Art. 132. Condicions d'edificació 63
Art. 133. Densitat màxima d'habitatges....63
Art. 134. Condicions de parcel·la 64
Art. 135. Condicions d'ús....64

CAPÍTOL TERCER – RECINTE EMMURALLAT (Clau 2) 64
Art. 136. Definició 64
Art. 137. Condicions d'edificació 64
Art. 138. Condicions de parcel·la 65
Art. 139. Densitat màxima d'habitatges....65
Art. 140. Condicions estètiques de les intervencions en l'edificació....65
Art. 141. Condicions d'ús....67

CAPÍTOL QUART – RAVALS (Clau 3)....68
Art. 142. Definició 68
Art. 143. Condicions d'edificació 68
Art. 144. Condicions de parcel·la 69
Art. 145. Densitat màxima d'habitatges....69
Art. 146. Condicions estètiques de les intervencions en l'edificació....69
Art. 147. Condicions estètiques en les subzones de S'Auguer i Sa Carbonera. 69
Art. 148. Condicions d'ús....71

CAPÍTOL CINQUÈ – CONSERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ i dels JARDINS PRIVATS (Clau 4)....72
Art. 149. Definició 72
Art. 150. Condicions d'edificació 72
Art. 151. Condicions d'ús....72

CAPÍTOL SISÈ – EIXAMPLE (Clau 5) 73
Art. 152. Definició 73

Art. 153. Condicions d'edificació 73
Art. 154. Condicions d'edificació per a la subzona hotelera (Clau 5-H)....74
Art. 155. Condicions de parcel·la 75
Art. 156. Densitat màxima d'habitatges....75
Art. 157. Condicions d'ús....75
Art. 158. Condicions d'ús per a la subzona hotelera (Clau 5-H)....76
Art. 159. Condicions d'ús per a la subzona d'habitatges de protecció pública (Clau 5-HPP) 76

CAPÍTOL SETÈ – BLOCS AÏLLATS (Clau 6)....76
Art. 160. Definició 76
Art. 161. Condicions d'edificació 77
Art. 162. Condicions d'edificació per a la Subzona Hotelera (Clau 6-H) 77
Art. 163. Condicions de parcel·la 78
Art. 164. Densitat màxima d'habitatges....78
Art. 165. Condicions d'ús....78
Art. 166. Condicions d'ús per a la Subzona hotelera (Clau 6-H) 79

CAPÍTOL VUITÈ – CASES AGRUPADES (Clau 7) 79
Art. 167. Definició 79
Art. 168. Condicions d'edificació 79
Art. 169. Protecció de la Pineda en l'àmbit del grup "Ntra. Sra. Del Vilar"....81
Art. 170. Condicions de parcel·la 81
Art. 171. Condicions d'ús....81

CAPÍTOL NOVÈ – CASES AÏLLADES (Clau 8)....81
Art. 172. Definició 81
Art. 173. Tipus d'ordenació....81
Art. 174. Subzona 8a (Parc. mín. 120 m2)....82
Art. 175. Subzona 8b (Parc. mín. 400 m2)....82
Art. 176. Subzona 8c (Parc. mín. 600 m2)....82
Art. 177. Subzona 8d (Parc. mín. 800 m2)....82
Art. 178. Subzona 8e (Parc. mín. 2.000 m2)....83
Art. 179. Condicions d'ús....83

CAPÍTOL DESÈ – ACTIVITATS ECONÒMIQUES (Clau 9) 83
Art. 180. Definició 83
Art. 181. .Condicions d'edificació 83
Art. 182. Condicions de parcel·la 84
Art. 183. Condicions d'ús....84

CAPÍTOL ONZÈ – INDUSTRIAL (Clau 10) 85
Art. 184. Definició 85
Art. 185. Tipus d'ordenació....85
Art. 186. Condicions de l'edificació per a la subzona 10 a....85
Art. 187. Condicions de l'edificació per a la subzona 10 b....85
Art. 188. Condicions de parcel·la 85
Art. 189. Condicions d'us....86

CAPÍTOL DOTZÈ – COMERCIAL (Clau 11)....86
Art. 190. Definició 86
Art. 191. Condicions de l'edificació 86
Art. 192. Condicions de parcel·la 86
Art. 193. Condicions d'us....87

CAPÍTOL TRETZÈ – GESTIÓ EN SÒL URBÀ....87
Art. 194. Plans de Millora Urbana 87
Art. 195. PMU.1.- NYLSTAR 2 88
Art. 196. PMU.2 - RHODIA IBERIA....89
Art. 197. PMU 3 - PORTAL COSTA BRAVA....89
Art. 198. Polígons d'actuació....90
Art. 199. PAU.1.- CÀMPING LA SARDANA....90
Art. 200. PAU. 2 - CALA SANT FRANCESC 91
Art. 201. PAU. 3 - VALLDOLITG 1 91
Art. 202. PAU. 4 - VALLDOLITG 3 92

Art. 203. PAU. 5 - PUIG DE LA DONA....92
Art. 204. PAU. 6 - MAS GÜELO....92
Art. 205. PAU. 7 - NYLSTAR 1....92
Art. 206. PAU. 8 - CARRETERA DE LLORET....93
Art. 207. PAU. 9 - S'ABANELL....93
Art. 208. PAU. 10 - CRISTÒFOL COLOM....94
Art. 209. PAU. 11 - FORMENTERA....95
Art. 210. PAU. 12 - SANT JOAN – MOLI DE VALL (discontinu)....95
Art. 211. PAU. 13 – SA MASSANEDA....96
Art. 212. PAU 14 – PARADÍS - Av. EUROPA (discontinuo)....96
Art. 213. PAU 15 - PEIXOS ROS....96
Art. 214. PAU 16 – Vall de Burg (discontinu)....97

TÍTOL VIII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBANITZABLE....98

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS....98
Art. 215. Sòl urbanitzable....98
Art. 216. Determinacions pels sectors de sòl urbanitzable....98
Art. 217. Conservació de la urbanització....99
Art. 218. Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable....99
Art. 219. Terrenys destinats a habitatges de protecció pública (HPP), o altres d'estímul a l'habitatge assequible. Densitat aplicable i terminis de construcció....99
Art. 220. Delimitació de sectors....99
Art. 221. Sectors residencials. Usos admesos....100
Art. 222. Sectors industrials. Usos admesos....100
Art. 223. Sectors turístics. Usos admesos....100

CAPÍTOL SEGON – REGULACIÓ DELS DIFERENTS SECTORS....101
Art. 224. SUD 1 – Sector Costa Brava....101
Art. 225. SUD 2 – Sector Racó Blau....101
Art. 226. SUD 3 – Sector Les Mimoses....102
Art. 227. SUD 4 – Industrial Ronda Oest....102

CAPÍTOL TERCER – SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT....103
Art. 228. Àmbit Recinte firal/Esportiu de sòl urbanitzable no delimitat per a equipaments i serveis. Condicions per al seu desenvolupament....103
Art. 229. Àmbit de sòl urbanitzable no delimitat per a usos residencials. Condicions pel seu desenvolupament....104
Art. 230. Àmbit de sòl urbanitzable no delimitat per a activitats turístiques. Condicions pel seu desenvolupament....105

TÍTOL IX: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL NO URBANITZABLE....107

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS....107
Art. 231. Definició del sòl no urbanitzable....107
Art. 232. Qualificació del sòl no urbanitzable....107
Art. 233. Catàleg de masies i edificis rurals....107
Art. 234. Protecció del paisatge i regulació d'usos singulars....107
Art. 235. Regulació de les activitats agrícoles o ramaderes....108
Art. 236. Divisió i segregacions de terrenys....109

CAPÍTOL SEGON – PARATGE NATURAL D'INTERÈS NACIONAL (Clau 16)....109
Art. 237. Definició i objecte....109
Art. 238. Regulació transitòria d'usos....109
Art. 239. Condicions d'edificació....109

CAPÍTOL TERCER – PLA D'ESPAIS D'INTERÈS NATURAL (Clau 17)....109
Art. 240. Definició i objecte....109
Art. 241. Regulació transitòria d'usos....110
Art. 242. Condicions d'edificació....110

CAPÍTOL QUART – SÒL COSTANER (Clau 18 NU-C1) i (Clau 18 NU-CE)....110
Art. 243. Sòl Costaner. Definició....110
Art. 244. "Sòl no urbanitzable Costaner 1". Règim d'ús....110
Art. 245. "Sòl no urbanitzable Costaner 1". Disposicions comunes....111

Art. 246. Regulació específica de la zona NU-C1 (càmping) i NU-CE (càmping). 112
CAPÍTOL CINQUÈ – ESPAI DE CONNECTIVITAT ECOLÒGICA (Clau 19) 112
Art. 247. Definició 112
Art. 248. Regulació d'usos.....113
Art. 249. Condicions d'edificació 113
CAPÍTOL SISÈ – ESPAI AGRÍCOLA DELTAIC (Clau 20).....113
Art. 250. Definició i usos.....113
Art. 251. Condicions de l'edificació. 114
CAPÍTOL SETÈ – ESPAI AGRÍCOLA (Clau 21).....114
Art. 252. Definició i usos.....114
Art. 253. Condicions de l'edificació. 114
CAPÍTOL VUITÈ – AGROFORESTAL (Clau 22) 115
Art. 254. Definició i usos.....115
Art. 255. Condicions de l'edificació. 115
CAPÍTOL NOVÈ – FORESTAL (Clau 23) 115
Art. 256. Definició i usos.....115
Art. 257. Regulació de la tala i gestió forestal. 116
Art. 258. Condicions de l'edificació. 116
TÍTOL X: PROTECCIÓ MEDI-AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA.....117
CAPÍTOL PRIMER .- MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE.....117
Art. 259. El paisatge urbà com a bé d'interès col·lectiu 117
Art. 260. Carta del paisatge del municipi.....117
Art. 261. Conservació de finques, parcel·les i edificis.....117
Art. 262. Protecció del paisatge urbà i el seu entorn 117
Art. 263. Soterrament de línies elèctriques i de telecomunicacions.....118
Art. 264. Espai lliure de la parcel·la.....118
Art. 265. Façanes i mitgeres.....118
Art. 266. Tanques 118
Art. 267. Publicitat 120
CAPÍTOL SEGON.- GESTIÓ DE LES AIGÜES 120
Art. 268. Distribució i consum d'aigua potable 120
Art. 269. Pavimentació de l'espai lliure de la parcel·la.....120
Art. 270. Protecció de les aigües subterrànies.....121
Art. 271. Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials.....121
Art. 272. Xarxes de reg d'espais lliures públiques i privades.....121
Art. 273. Condicions dels abocaments d'aigües 121
CAPÍTOL TERCER.- GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS 121
Art. 274. Tipus de residus sòlids 121
Art. 275. Tractament de residus 122
CAPÍTOL QUART.- REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS 122
Art. 276. Aïllament acústic.....122
Art. 277. Protecció contra la contaminació acústica 123
CAPÍTOL CINQUÈ.- CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA 123
Art. 278. Activitats potencialment contaminadores 123
Art. 279. Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica.....123
Art. 280. Límits de les emissions a l'atmosfera 124
CAPÍTOL SISÈ. CONTAMINACIÓ LUMÍNICA 124
Art. 281. Mesures de protecció contra la contaminació lumínica.....124
CAPÍTOL SETÈ. EFICIENCIA ENERGÈTICA. 124
Art. 282. Estalvi energètic en l'edificació.....124
Art. 283. Foment de la instal·lació d'energies renovables en les edificacions.....125
DISPOSICIONS.....126
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....126

Primera: 126
Segona: 126
Tercera: 126
Quarta: 126
Cinquena: 127
Sisena: 127
Setena: 127
CAPÍTOL SEGON – DISPOSICIONS ADDICIONALS 127
Primera 127
Segona 127
CAPÍTOL TERCER – DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA 128
Primera 128
ANNEX 1 129
ACTIVITATS ADMESES DINS LES DIFERENTS ZONES DEL POUM DE BLANES 129
ANNEX 2 135
PLA PARCIAL COSTA BRAVA 135
PLA PARCIAL VALLDOLITG 1 135
CONDICIONS ESTÈTIQUES I D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DE LA MUNTANYA DE SANT JOAN 135
ANNEX 3 137
CONVENIS URBANÍSTICS 137

TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

CAPÍTOL PRIMER - NATURALESA, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Art. 1. Naturalesa, àmbit territorial i vigència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1.- L' objecte d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és l'ordenació urbana i territorial del Municipi de Blanes.

2.- Aquest Pla, pel seu àmbit i objecte, s'adequa al previst a l'art. 57 del TRLU i està adaptat al que es regula en l'esmentada llei, i limitat al terme municipal de Blanes.

3.- Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en endavant POUM, tindrà vigència indefinida fins a la seva revisió.

Art. 2. Circumstàncies justificatives de la seva revisió

Motivarà la revisió d'aquest POUM, l'acompliment d'algun dels supòsits en que vingui obligada per disposició legal, o la culminació de les seves previsions de creixement i d'estructuració urbana. Tanmateix, motivarà la revisió, el desequilibri en les hipòtesis d'evolució de magnituds bàsiques com població, ocupació, renda, etc... sobre les que es fonamenten les previsions de creixement del municipi.

La seva revisió s'ajustarà al previst a l'art. 95 TRLU.

Art. 3. Abast normatiu, i contingut

Els particulars, així com l'Administració, queden obligats al compliment de les disposicions contingudes en el present POUM de manera que qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, de caràcter provisional o definitiu, haurà d'ajustar-se al previst el mateix, i a la legislació urbanística vigent.

L'abast normatiu del POUM, és el dels documents que les integren, i que es relacionen a continuació:

a) Memòria descriptiva i justificativa del Pla, amb els estudis complementaris.
b) Memòria social
c) Informe de sostenibilitat ambiental
d) Estudi hidràulic del riu Tordera i la riera de Blanes
e) Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
f) Plànols d'informació.
g) Plànols d'ordenació urbanística :
   n-1.- Estructura del territori – Règim del sòl i infraestructures generals (e:1/20.000)
   n-2.- Estructura general i orgànica del territori (e:1/5.000)
   n-3.- Classificació del sòl i zonificació del sòl no urbanitzable (e:1/5.000)
   n-4.- Zonificació detallada del sòl urbà i urbanitzable (e:1/1.000)
   n-5.- Serveis Urbanístics (e:1/5.000)
h) Normes Urbanístiques
i) Catàleg del patrimoni arquitectònic i elements d'interès històric i artístic
j) Catàleg de masos i cases rurals en sòl no urbanitzable

Art. 4. Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

La modificació de qualsevol dels elements d'aquest POUM, s'ajustarà al previst als arts. 97 a 100 del TRLU.

Art. 5. Interpretació del seu contingut

1.- Les Normes d'aquest POUM s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del mateix.

2.- En quant a les superfícies que consten en aquestes normes, es consideraran aproximades i sobre elles prevaldran sempre les mesures reals. En tot cas, les dades de la Normativa tenen prioritat respecte a les que figuren als quadres estadístics, o als demés documents (memòria, avaluació econòmica-financera, etc...). En els casos d'imprecisió prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació d'equipaments comunitaris.

En cas de dubtes d'interpretació, s'aplicaran les regles d'interpretació del planejament urbanístic fixades en l'art. 10 del TRLU.

3. Les referències i remissions de les presents Normes a altres textos legals, a la legislació sectorial corresponent o a la planificació territorial, s'entendran substituïdes a favor de les revisions i/o modificacions d'aquestes, sempre que el seu contingut i abast siguin assimilables al de les originals, en cas contrari prevaldrà el contingut literal de les primeres.

TÍTOL II: EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT. GESTIÓ URBANÍSTICA

CAPÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS COMUNS.

Art. 6. Execució del Planejament

1. L'execució d'aquest POUM i dels instruments de Planejament correspon a l'ajuntament de Blanes, sens perjudici de la participació dels particulars en els termes establerts en la legislació urbanística, i de les demés Administracions Públiques, en el marc de les seves respectives competències.

2. L'execució del planejament es realitza mitjançant l'execució directa dels sistemes generals, o a través dels polígons d'actuació urbanística definits en els instruments de planejament o delimitats d'acord amb el que disposa l'art. 118 TRLU.

Art. 7. Polígons d'actuació urbanística

Per a l'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents Polígons d'actuació urbanística d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent (art. 118 TRLU).

Es podrà modificar l'àmbit dels Polígons d'Actuació Urbanística amb l'objecte de facilitar la seva gestió efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'art. 119 TRLU.

Art. 8. Precisió dels Polígons d'Actuació Urbanística delimitats pel Pla

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

La precisió de límits d'un Polígon es podrà efectuar en el mateix projecte de compensació o reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat.

Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartogràfica, o en aspectes similars.

Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la tramitació d'un projecte de delimitació de Polígon amb l'objectiu de rectificar els límits, d'acord amb l'art. 119 TRLU.

Art. 9. Noves delimitacions de Polígons d'Actuació Urbanística

Per a la delimitació de nous Polígons no previstos en aquest POUM es requerirà la tramitació prevista a l'art. 119 TRLU.

Aquells Polígons que es delimitin en sòl urbà consolidat amb posterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUM, s'hi incorporaran automàticament al Pla. Els que es delimitin en el sòl urbà no consolidat tindran per objecte la cessió de carrers i vies.

Art. 10. Sistemes d'actuació

Els nous Polígons que es delimitin d'acord amb el que preveu l'article anterior, hauran de definir el sistema d'actuació per a la seva execució.

Els Plans que es redactin en desenvolupament d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determinaran expressament - en el cas que no s'hagin fixat – el sistema o sistemes d'actuació per a llur execució dintre els previstos en la legislació urbanística vigent.

L'administració actuant escollirà el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmico-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i

altres circumstàncies que hi concorrin, i donarà preferència als sistemes de reparcel·lació per compensació bàsica i cooperació, llevat que raons d'urgència o necessitat exigeixin l'expropiació. No obstant això, els Plans Parcials d'iniciativa particular s'executaran pel sistema de reparcel·lació per Compensació bàsica o de Compensació per concertació.

En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Pla corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions i equipaments generals.

Quan per a l'execució d'un Pla o d'un Polígon no sigui necessària l'expropiació del domini i fos suficient la constitució d'alguna servitud sobre el mateix, prevista pel Dret privat o Administratiu, es podrà imposar aquesta, si no s'obtingués conveni amb el propietari, d'acord amb el procediment de la Llei d'Expropiació Forçosa, i complint els requisits establerts al TRLU.

Art. 11. Creació i gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge

D'acord al que estableix l'art. 163 TRLU, l'ajuntament constituirà el seu Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, en el que s'inclourà el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com urbanitzable.

La gestió d'aquest sòl s'ajustarà a l'establer a l'art. 163 i ss del TRLU, i art.220 i ss. del RLU.

Art. 12. Cessions de terrenys destinats a sistemes

1.- En els Plans Parcials o Plans de Millora Urbana que s'aprovin en desenvolupament del present Pla, s'haurà de preveure la cessió gratuïta i obligatòria a favor de l'ajuntament de tots els terrenys destinats a sistemes per aplicació dels estàndards regulats en aquest POUM.

2.- La cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a sistemes, o del 10% d'aprofitament urbanístic es produirà en execució dels sistemes d'actuació previstos en l'instrument de planejament o en la delimitació del polígon d'actuació, d'acord amb el previst al TRLU, i sens perjudici del procediment d'ocupació directa previst en l'art. 156 de la mateixa llei.

3.-Les obres d'urbanització executades i els serveis instal·lats es cediran en tot cas, i al marge que la seva conservació correspongui al propietaris dels terrenys. Aquesta cessió s'efectuarà una vegada executades i instal·lades en la seva totalitat o per parts que constitueixin unitats funcionals directament urbanitzables. Les cessions s'instrumentaran en actes administratives.

Art. 13. Aplicació de contribucions especials

1.- Els sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà, quan no sigui possible delimitar polígons, s'executaran mitjançant expropiació forçosa.

2.- Quan de l'execució dels mateixos es derivin especials beneficis per altres propietaris confrontants o pròxims, l'administració actuant podrà repercutir els costos d'expropiació, a través de les contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, d'acord amb el que disposa l'art. 109.4 del TRLU.

Art. 14. Pla d'etapes

Els Plans Parcials i els Plans de Millora Urbana que es redactin hauran de fixar un Pla d'etapes que contempli la cessió i execució de la urbanització en els corresponents Polígons, així com els terminis màxims per a la urbanització i construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del Planejament i les previsions del present Pla.

L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels Polígons d'Actuació facultarà a l'administració actuant, d'acord amb el

que disposa l'art 186 TRLU, per adoptar l'acord de canvi de sistema d'actuació o iniciar l'expropiació (art. 110 TRLU)

Art. 15. Projectes d'Urbanització

Per a l'execució de les determinacions contingudes en aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupin, respecte a les obres d'urbanització, s'hauran de redactar els corresponents Projectes d'Urbanització per l'execució de les obres d'urbanització (art. 72 TRLU i 96 RLU).

Així mateix es podran redactar projectes d'obres ordinàries quan l'actuació no tingui per objecte executar íntegrament les determinacions del planejament urbanístic.

Els projectes d'Urbanització no podran modificar les previsions dels instruments del planejament que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per l'execució material de les obres.

Els plans i projectes d'urbanització que es redactin per a l'execució dels polígons hauran de contemplar que les infraestructures i instal·lacions s'executin preveient la seva capacitat d'adaptació a les noves tecnologies, i a les diferents legislacions reguladores de les infraestructures de serveis, producció de residus, contaminació lumínica, etc …Els plans incorporaran a més les noves tècniques que millorin l'efectivitat dels serveis, tal com la recollida pneumàtica, la canalització d'instal·lacions o altres que apareguin en el mercat i determini l'ajuntament.

Els projectes d'urbanització, incorporaran una xarxa de reg d'aigües regenerada, independitzada de la xarxa de subministrament d'aigua potable, per tal de possibilitar l'enllaç amb una xarxa general d'aigües terciària que s'anirà conformant paulatinament en el nucli urbà, procedent de l'EDAR de Blanes.

Tots el Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elaborin en desenvolupament de les previsions d'aquest POUM, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.

Els projectes hauran de comprendre la documentació assenyalada en l'art. 72 del TRLU, i art. 96 i ss RLU, i les previsions assenyalades en la legislació sectorial vigent en cada moment.

Art. 16. Conservació de les obres d'urbanització

1.- En el sectors de sòl urbanitzable delimitat, i polígons d'actuació, que la seva situació sigui exterior al casc urbà de la població, la conservació de les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions e instal·lacions dels serveis públics serà a càrrec dels propietaris dels terrenys, que a tal efecte hauran d'integrar-se preceptivament en una Entitat Urbanística de Conservació.

2.- Aquesta obligació podrà ésser assumida voluntàriament pels propietaris del Polígon d'actuació, o imposada pel Pla Parcial en els termes establerts en el TRLU i RLU

3.- En els planejaments anteriors en els que a l'entrada en vigor del present Pla l'ajuntament no hagi procedit encara a la recepció de les obres, els propietaris queden obligats a la conservació, constituent amb caràcter preceptiu la corresponent Entitat Urbanística de Conservació. En tot cas, serà factible la subscripció d'un conveni entre propietaris i Ajuntament per ampliar voluntàriament aquests terminis.

CAPÍTOL SEGON - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

Art. 17. Plans i projectes en sòl urbà

Els Plans, Projectes i Estudis que es redactin en sòl urbà, tant en el consolidat com en el no consolidat, hauran de subjectar-se al que especifiqui la legislació urbanística, tant en el que es refereix als aspectes de formulació com en els dels drets, obligacions i cessions.

Art. 18. Cessions en sòl urbà

1.- D'acord amb el TRLU, els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'ajuntament de manera obligatòria i gratuïta, el sòl reservat als sistemes urbanístics generals i locals inclosos dins el sector o Polígon d'Actuació Urbanística.

D'acord amb l'art. 43 del TRLU, els propietaris hauran de cedir a més, el 10% de l'aprofitament urbanístic corresponent als nous usos i a l'edificabilitat addicional permesa per aquest POUM.

2.- Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació hauran de cedir a l'ajuntament els terrenys destinats a carrers o a ampliació de vials, d'acord amb les condicions assenyalades a l'art. 44.2 i .3 del TRLU art 40.3 del RLU.

3.- Per a les noves edificacions, tot propietari de sòl urbà consolidat tindrà l'obligació de cedir a l'ajuntament els terrenys destinats a l'ampliació de vials. En tots els casos, els propietaris de sòl urbà hauran d'executar la part de la vorera confrontant amb la façana del seu solar.

CAPÍTOL TERCER - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE

Art. 19. Execució del pla en sòl urbanitzable. Plans Parcials

1.- L'execució del planejament en sòl urbanitzable requereix la prèvia aprovació del Pla Parcial.

2.- Quan es tracti d'un Pla Parcial d'iniciativa privada el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació per compensació bàsica. En tot cas, el sistema d'actuació haurà d'assenyalar-se en el mateix Pla Parcial, havent-ne de justificar la seva elecció.

Els Plans Parcials garantitzaran l'execució de les infraestructures i equipaments al servei del sector, i la realització de l'obra urbanitzadora, de manera que s'asseguri la urbanització prèvia o simultàniament a l'edificació, fixant els corresponents terminis.

Art. 20. Contingut

1.-Els Plans Parcials de sòl urbanitzable delimitat desenvoluparan les directrius d'ordenació previstes en aquest Pla i per això:

a) Precisaran els sòls de cessió obligatòria i gratuïta, quan no vinguin ja precisats per el propi POUM, aplicant-se els estàndards establerts en la legislació vigent.

b) Assenyalaran l'espai destinat a la xarxa viària i als demés sistemes de l'estructura urbana, atenent als condicionants de localització previstos.

c) Disposaran, atenent a les condicions d'edificació assenyalades en el present Pla, l'ordenació de l'edificació que sigui susceptible al sector segons la seva edificabilitat.

d) Les construccions existents amb anterioritat al desenvolupament del Pla Parcial, que no quedin afectades d'expropiació, cessió gratuïta o demolició, podran conservar-se amb la mateixa tipologia d'edificació, ús i característiques que tinguin, comptant la seva superfície de sostre a efectes dels còmputs establerts en aquest Pla.

e) Pormenoritzaran, en el seu cas, les condicions d'ús del sector, i precisaran la localització concreta dels usos en l'edificació, així com els demés paràmetres que han de permetre l'atorgament de llicències.

g) Definiran els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, que pot adoptar una forma alternativa, que s'haurà de concretar en la reparcel·lació o en el moment d'atorgar les llicències d'edificació.

h) Precisaran les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, avaluant-ne el cost i dividint l'execució en etapes, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, i establint uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització complementàries.

i) Incorporaran l'informe ambiental del pla, que justificarà la seva adequació a les determinacions de l'informe de sostenibilitat ambiental (ISA) d'aquest POUM.

j) Contindran totes les demés determinacions i documentació que exigeix l'art. 102 del TRLU, per als plans d'iniciativa privada.

2.- En els àmbits de sòl urbanitzable no delimitat es podrà promoure la seva transformació a partir del moment en que es procedeixi a la seva delimitació i hagin quedat establertes les condicions per el seu desenvolupament d'acord amb la legislació vigent, tramitant-ne el Pla Parcial de delimitació corresponent(art. 86 TRLU).

Art. 21. Determinacions

Aquest Pla reconeix a la propietat del sòl urbanitzable el seu aprofitament amb un índex d'edificabilitat expressat en metres quadrats de sostre/metres quadrats de superfície del sector, que s'especifiquen per cada sector, en concepte de coeficient d'aprofitament mig als efectes de cessions i repartiment de beneficis i càrregues del planejament que s'originin entre els propietaris afectats.

Aquest Pla també determina la densitat d'habitatges per hectàrea per a cada sector, i els usos admesos.

Respecte al sòl urbanitzable no delimitat es contemplen les determinacions de l'art. 58.8 del TRLU.

Art. 22. Plans Parcials d'iniciativa privada en sòl urbanitzable delimitat . Obligacions

En els plans parcials d'iniciativa privada, els propietaris s'obliguen com a mínim a:

a) Ordenar la urbanització i edificació de tal manera que, a través de la idònia ocupació del sòl, aportin i cedeixin gratuïtament al municipi en ple domini i lliure de càrregues els terrenys destinats a equipaments i infraestructures al servei del sector: vials, jardins urbans, espais lliures públics, dotacions per equipaments en la proporció que exigeixi la normativa urbanística, inclosos els sistemes generals.

b) Cedir gratuïtament al municipi, en ple domini i lliure de càrregues, el sòl necessari per materialitzar l'edificació equivalent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

c) Costejar les obres d'urbanització previstes en el pla parcial corresponent, comprenent aquestes obres el següent:

1.- El cost de les obres de vialitat, sanejament, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, gas i telecomunicacions, arbrat i jardineria amb sistema automàtic de reg. D'aquests costos podran reintegrar-se en quant a les despeses d'instal·lació de les xarxes de subministrament d'aigua, energia elèctrica, gas i telecomunicacions, amb càrrec a les empreses que prestin el servei, excepte aquella part en que hagin de contribuir els usuaris segons la reglamentació dels serveis.

2.- Costejar i, en el seu cas, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació i, en el seu cas, les obres necessàries per a l'ampliació o reforç dels esmentats sistemes, d'acord amb les necessitats previstes en el pla parcial.

3.- Sufragar les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions que exigeixi l'execució del pla, així com del trasllat forçós d'activitats.

4.- Costejar les despeses produïdes per la formació del pla parcial i projectes d'urbanització i reparcel·lació.

5.- Les contemplades amb caràcter general en els arts 44 i 120 del TRLU. així com el cost d'adquisició dels terrenys exteriors al sector, d'acord amb el que disposa l'art. 35 del RLU.

d) En els plans parcials d'iniciativa privada hauran d'establir-se també garanties econòmiques suficients pel compliment de les obligacions de planejament que corresponguin al sector, i haurà d'expressar-se el compromís de fer constar l'existència d'aquestes obligacions en totes les transmissions intervius de terrenys compresos en el sector, en tant no s'hagin completat aquelles, segons el que estableix la normativa urbanística vigent. Aquestes garanties responen igualment de les sancions i hauran d'ésser reposades en cas d'execució.

L'incompliment de les obligacions dels particulars en l'execució dels plans parcials, en especial l'incompliment dels terminis d'execució i edificació, podrà determinar el canvi del sistema d'actuació, i l'execució del pla per iniciativa municipal.

Art. 23. Compromisos

Per presentar a l'aprovació inicial els plans d'iniciativa privada, aquests hauran de contenir, com a mínim, les següents condicions, modalitats y terminis:

a) Obligació del promotor de presentar els pertinents projectes d'urbanització complementaris en un termini no superior a sis mesos a comptar des de la data d'aprovació definitiva dels plans, així com procedir a la presentació dels estatuts i bases d'actuació.

b) Terminis de finalització de cada una de les obres d'urbanització a executar de conformitat amb el respectiu projecte d'urbanització i amb el que estableix l'article anterior.

c) Maneres de formalitzar les garanties que asseguren la correcta execució i conservació de les obres d'urbanització, segons el que disposa la normativa urbanística.

d) Obligació del promotor de cedir gratuïtament al municipi, en ple domini i lliure de càrregues, els sòls de cessió obligatòria, amb caràcter previ a l'execució de la urbanització i de l'edificació.

e) Compromís del promotor, urbanitzador i propietari del sòl, de fer constar en els documents d'alienació de les parcel·les, terrenys o construccions, el subjecte que assumeix les obligacions urbanístiques inherents al planejament o en el seu cas la subrogació en les obligacions que aquest imposa.

Els plans parcials d'iniciativa particular hauran de concretar expressament els compromisos i obligacions que, en relació a la urbanització, contraguin els promotors amb l'ajuntament i amb els futurs adquirents dels solars, terrenys o construccions, qualsevol que sigui la relació jurídica que es proposin contraure per l'alienació, encara que aquestes obligacions o compromisos tinguin per objecte, exclusivament, la conservació de les obres i serveis urbanístics.

CAPÍTOL QUART - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 24. Plans de Millora del medi rural

El sòl no urbanitzable és objecte d'especial protecció que pot completar-se mitjançant Plans Especials o sectorials que tinguin per objecte:

- La protecció del paisatge i dels elements concordats amb el mateix.
- La promoció de plans d'explotació agrícola i/o forestal
- La delimitació i promoció d'una xarxa de camins d'accés per a vianants i/o de bicicletes.
- La promoció dels elements més singulars, en especial les masies i cases rurals incorporades al Catàleg corresponent, i la seva promoció turística.

S'estableixen amb les finalitats abans esmentades dos àrees específiques a regular mitjançant un pla especial en el sòl no urbanitzable: Pla Especial del Delta del Tordera, i Pla Especial de Protecció dels Tres Turons.

El Pla Especial del Delta del Tordera amb la finalitat de potenciar el seu ús com a parc agrari, regular l'ordenació dels camins d'accés i l'ús públic de la zona del delta i la mota del

Tordera, així com la protecció i foment de l'activitat agrícola i hortícola de la zona. Els documents de l'avanç d'aquest pla especial, es trametran al Departament de Medi Ambient i Habitatge per a determinar el procediment d'avaluació ambiental que s'escaigui.

El Pla Especial de Protecció dels Tres Turons amb la finalitat de la seva protecció paisatgística i el foment del seu accés i gaudi com a espai forestal d'interès paisatgístic, i de activitats lligades a la promoció del coneixement de la natura.

D'acord amb el que disposen els arts. 47 i 48 del TRLU, es podran tramitar projectes d'actuacions específiques d'interès públic.

Art. 25. Estudis d'Impacte Ambiental i de prevenció d'incendis.

En totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació d'impacte ambiental, d'acord amb el que preveu la Llei estatal 21/2013 del 9 de desembre d'avaluació ambiental.

Tanmateix seran d'aplicació les mesures de prevenció d'incendis contemplades en la Llei 5/2.003, de 22 d'abril, especialment en el que fa referència a la franja de protecció de les urbanitzacions perifèriques o separades del nucli urbà.

TÍTOL III: LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES, COMUNICACIO PREVIA i REGULACIÓ D'USOS

CAPÍTOL PRIMER - LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES i COMUNICACIÓ PREVIA

Art. 26. Actes subjectes a llicència i comunicació prèvia

1.- Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187 del TRLU.

La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir llicència municipal, i aquesta s'atorga sens perjudici de la resta d'autoritzacions que siguin preceptives.

Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.

Quan els actes d'edificació i ús del sòl es realitzessin per particulars en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que siguin pertinents atorgar per els titulars del domini públic.

2.- Esta subjectes a comunicació prèvia els actes definits a l'article 187 bis del TRLU.

Art. 27. Actes de l'Estat, Comunitats Autònomes o altres Entitats de Dret Públic.

En relació als actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, Comunitats Autònomes o d'altres Entitats de Dret Públic, serà també preceptiva l'obtenció de la corresponent llicència municipal, i serà d'aplicació el que disposa l'art. 190 del TRLU.

Art. 28. Innecessariament de l'obtenció de llicència

Les obres d'urbanització, construcció i/o enderroc que s'executin d'acord amb un Projecte d'Urbanització aprovat per a l'ajuntament; i les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal, no requeriran la preceptiva llicència municipal.

Tampoc les parcel·lacions o divisions de finques incloses en un projecte de reparcel·lació i els altres actes establerts a l'article 187 ter del TRLU.

Art. 29. Responsabilitats

Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sense perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en que puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.

En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'ajuntament cap responsabilitat pels danys o perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

Art. 30. Llicències presumptes

D'acord amb el que estableix l'article 82 del Decret 179/95 de 13 de juny pel qual s'aprovà el Reglament d'Obres, Activitats, i Serveis dels Ens Locals, les llicències presumptes es subjectaran al règim següent.

Transcorreguts els terminis assenyalats en l'article 81 de l'esmentat Reglament, i, si s'escau, d'esmena de deficiències, sense haver-ne notificat la resolució expressa, es considerarà estimada la sol·licitud de la llicència o autorització, llevat que la sol·licitud tingui com a conseqüència que es transfereixin al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic, o una llei estableixi que no es poden adquirir per silenci facultats en contra del planejament (art. 5 TRLU).

Quan la llicència tingui per objecte una altra actuació diferent de les previstes a l'article 81 de l'esmentat Reglament, s'entendrà estimada la sol·licitud transcorregut el termini establert a la normativa aplicable, sempre que l'acte presumpte no transfereixi al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic, o una llei estableixi que no es poden adquirir per silenci facultats en contra del planejament.

L'expedició, el contingut, les condicions i els efectes de la certificació de les llicències i autoritzacions presumptes es regeixen pel que estableix la legislació general aplicable sobre procediment administratiu.

Art. 31. Tipus d'intervenció administrativa

1.- Les obres es classifiquen en obres majors i obres menors.

2.- Les obres majors resten subjectes a l'obtenció de llicencia urbanística.

3.- Les obres menors són les obres i actuacions que resten subjectes al règim de comunicació prèvia i/o d'assabentat d'acord amb l'art. 187 bis del TRLU i ordenança municipal dels procediments d'intervenció municipal en les obres..

Art. 32. Procediment

Les sol·licituds de llicència es resoldran d'acord amb el procediment establert pel ROAS, d'acord amb aquest Pla i per l'Ordenança Municipal reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres. Això sense perjudici de la sol·licitud d'informe o autorització d'altres Administracions, quan sigui procedent per raó de la matèria que es tracti.

En quan a les activitats o usos comercials, serà d'aplicació el que disposa el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

Art. 33. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres projectades i un altre per acabar-les, d'acord amb el ROAS i en el seu defecte, s'estarà al que preveu l'art. 189 del TRLU i 37 i 38 del RPLU. La llicència ha d'incorporar l'advertiment de caducitat .

Les pròrrogues d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia del titular de la Llicència, s'entén que són concedides, en virtut de la llei per la meitat del termini de que es tracti, si la sol·licita d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts, d'acord amb el que estableix l'art 189 del TRLU.

En el cas de no complir els terminis assenyalats en aquest article i, en el seu cas, els de pròrroga, la llicència caducarà, i per començar-les o bé per acabar-les, caldrà demanar i obtenir una llicència ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos en que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de les llicències.

L'ajuntament ha de declarar la caducitat i l'arxivament de les actuacions amb audiència prèvia del titular.

Art. 34. Contingut de les llicències

El document administratiu correspon a l'atorgament de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de l'atorgament, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També adjuntarà un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica de les obres autoritzades.

El document incorporarà obligatòriament, un plànol topogràfic de la parcel·la, amb el suficient grau de precisió, per a reflectir les cotes del terreny natural, i els nivells d'implantació de l'edificació, en referència al mateix.

Tot el que es disposa en aquest Pla en matèria de condicions d'edificabilitat i ús, si s'escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut explícit que és el

definit en aquest Pla, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes o d'altres que siguin d'aplicació (Codi Tècnic d'Edificació, normativa d'habitabilitat, etc.) en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

Art. 35. Condicions de l'atorgament de llicències

Les llicències s'atorgaran amb subjecció a allò que es disposa en aquest Pla respecta a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament i ús.

Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no s'hagin lliurat a l'administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents.

No obstant això, i d'acord amb el que disposen els articles 39 i 40 del RPLU podrà atorgar-se la llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'exercici simultani o successiu de la urbanització, mitjançant la constitució d'una caució en metàl·lic o fons públic dipositats a la Caixa Municipal de Dipòsits, aval bancari o hipoteca.

La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents, imputables al sol·licitant de la llicència, d'acord amb els informes dels Serveis Tècnics Municipals.

En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

Tots els Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elaborin en execució de les previsions d'aquest Pla, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 13/2014, del 30 d'octubre d'accessibilitat, i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.

Art. 36. Documents per a la sol·licitud

Els diferents documents a presentar per a cada una de les llicències queden especificats a en les normes de procediment assenyalades en els anteriors apartats i en la legislació aplicable.

Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritzacions d'altres Administracions, s'haurà d'acompanyar a la sol·licitud el document o documents acreditatius de la seva concessió. L'administració Municipal podrà requerir al sol·licitant la presentació de la documentació del Projecte autoritzat per a les altres Administracions, per tal de comprovar la perfecte adequació de Projecte presentat davant la Corporació per a l'obtenció de la llicència municipal, amb aquells altres Projectes autoritzats per a les altres Administracions.

A la sol·licitud s'haurà d'acompanyar el certificat d'alineació i rasants, i dotació de serveis.

Art. 37. Llicències en zones de risc.

Les zones de risc són les que apareixen identificades en els plànols d'ordenació del POUM d'acord amb l'estudi realitzat per l'ajuntament. La modificació o complementació d'aquest estudi comportarà la incorporació de les noves zones afectades a les disposicions d'aquesta normativa.

Les parcel·les situades dins zones de risc o que limitin amb aquestes, podran ser edificades d'acord amb els paràmetres previstos en el present instrument de planejament, sempre que la futura construcció no alteri el perfil de la muntanya o zona de risc delimitada, el que s'haurà de justificar en el projecte de sol·licitud de llicència..

En el supòsit que el projecte, si bé no alteri el perfil de la muntanya o la zona de risc, però si l'afecti, el projecte tècnic haurà de justificar amb els estudis geològics i geotècnics pertinents, que queda garantida la seguretat i, per tant, la inexistència de risc futur, i havent-

ne d'incloure en el projecte les solucions tècniques necessàries per la consolidació de la zona, és a dir, tant de la pròpia parcel·la com de les que estiguin situades a l'entorn.

Art. 38. Obligacions del titular de la llicència

La llicència d'obres obliga al seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes Normes, al següent:

Satisfer totes les despeses ocasionades a l'administració Municipal com a conseqüència de les activitats de tramitació de la mateixa.

Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins el termini de conclusió de l'obra, i restituir les senyals viàries o serveis afectats.

Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tals com voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escossells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.

Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic. Caldrà deixar sempre una vorera de 0,90 metres d'amplada pel pas dels vianants, construint, si fos necessari, una vorera suplementària, l'ajuntament podrà dispensar d'aquesta obligació, quan l'escassa amplada del carrer, no permeti una correcta aplicació d'aquesta mesura, compatible amb la circulació de vehicles.

Assumir les despeses d'obertura i reposició de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram, gas i xarxa de telecomunicacions.

Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament, i la grua o aparell elevador, si és el cas.

Cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.

Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades anteriorment, serà obligatori per part de l'interessat la sol·licitud dels corresponents permisos municipals, fer efectives les taxes corresponents, i dipositar una garantia suficient en qualsevol de les formes previstes legalment, si així ho requerís específicament l'ajuntament.

Art. 39. Establiment de terminis per edificar per part de l'ajuntament

L'ajuntament podrà aplicar allò previst en el articles 175 i ss del TRLU. amb l'objectiu d'incentivar al sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.

El present Pla i els derivats estableixen els terminis per edificar els solars. En el seu cas, es podran establir en els programes d'actuació urbanística.

L'ajuntament atorgarà, fins a un màxim de dos pròrrogues d'ampliació dels terminis d'execució de llicència, passats els quals s'haurà de sol·licitar nova llicència.

Amb aquesta finalitat, l'ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars, d'acord amb el que determina l'art. 177 del TRLU.

Art. 40. Execució de les obres

Durant l'execució de les obres cal complir, a més de les obligacions establertes a aquesta Norma i al ROAS, les condicions següents:

Construir i mantenir en bon estat la tanca i altres elements de protecció, que no permetin el despreniment de terres, o materials d'obra que puguin alterar la via pública.

Senyalitzar convenientment el gual o reserva d'estacionament.

Observar les Normes establertes en l'Ordenança sobre la via pública per a l'obertura i replè de rases, retirada de runes i d'altres disposicions de policia aplicables.

Notificar immediatament a l'ajuntament, si fos el cas, la troballa de qualsevol tipus de resta arqueològica o elements arquitectònics o artístics amagats, per el seu reconeixement pel personal competent designat per a l'ajuntament, i altres Administracions competents en la matèria, en aplicació de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

Igualment caldrà donar compliment a les obligacions definides a l'ordenança municipal reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres.

Art. 41. Primera ocupació

La primera ocupació del les edificacions esdevé regulat als articles 187 i 187.bis del TRLU i l'ordenança municipal reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres tant a les primeres ocupacions de les edificacions com les primeres ocupacions parcials.

Art. 42. Certificats sobre Aprofitament Urbanístic

Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars podran demanar certificats d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta, mitjançant la sol·licitud dirigida a l'ajuntament acompanyada de la documentació exigida a l'ordenança municipal reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres, de conformitat amb el que disposa l'art. 105 del TRLU.

CAPÍTOL SEGON - LLICÈNCIES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ O VOLUM DISCONFORME.

Art. 43. Edificis i instal·lacions de fora d'ordenació

Els edificis, les instal·lacions i els usos anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest P.O.U.M., que estiguin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i enderrocament o cessament d'activitat, per raó de les seves afectacions per vialitat, espais lliures, equipaments o afectació per la zona maritimoterrestre quedaran en situació de fora d'ordenació.

Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest instrument de planejament, podran mantenir-se mentre no s'executin obres d'urbanització, de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o vàries fases.

En les finques amb l'edifici situat amb retranqueig a vial, en les que aquest està afectat per la nova alineació de vial, solament s'exigirà la cessió gratuïta del sòl afectat i el compliment de l'alineació definida per aquest Pla, quan es produeixi la substitució de l'edificació actualment existent.

Art. 44. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb el que estableix l'art. 108 TRLU:

1.- Obres prohibides:
Obres de consolidació
Obres d'augment de volum
Obres de rehabilitació
Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions

2.- Obres autoritzades:

Amb caràcter general petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble

El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients, de reparcel·lació, compensació o expropiació.

L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

3.- Usos i activitats autoritzables:

Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc.

Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una activitat sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari.

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

Art. 45. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb els paràmetres imperatius del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.

Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per paràmetres imperatius del nou planejament les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti, sens perjudici del que es dirà en el proper article.

No es considerarà a efectes de volum disconforme, el paràmetre referent a distàncies a límit de parcel·la, de les edificacions existents emparades per llicències municipal o que hagués prescrit l'acció de restauració.

Art. 46. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1.- Obres autoritzables:

S'autoritzaran les obres de consolidació, rehabilitació (petites, mitjanes i grans rehabilitacions), reformes, obres de reparacions i canvis d'usos admesos pel planejament.

S'exceptuaran, no obstant d'aquesta autorització, les edificacions afectades pel sistema viari, que es consideraran amb grau disconforme total, en les quals sòls s'admetran les petites reparacions ordinàries que exigeixin l'higiene, l'ornat i conservació de l'immoble. Aquesta darrera disposició no afectarà a les instal·lacions hoteleres mentre i tant, mantinguin aquest ús. El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients, de reparcel·lació o expropiació.

En les autoritzacions de noves edificacions o ampliacions, la part de volum disconforme de la mateixa parcel·la, s'haurà d'enderrocar, o en altre cas restarà volum de l'edificabilitat total permesa en la mateixa.

Quan l'edificació existent no compleixi el paràmetre d'ocupació (el percentatge d'ocupació en edificació aïllada o la profunditat edificable en alineació a vial), es podrà permetre

consolidar la major edificabilitat que li atorgui el planejament, però la nova construcció s'haurà d'adaptar a l'ocupació fixada en la normativa.

Quan en la tipologia d'edificació aïllada, l'edificació existent no complexi el paràmetre de separació a vial, el nou volum que es pugui construir haurà de respectar la separació que assenyali la normativa.

2.- Usos i activitats autoritzables:

Quan la disconformitat radiqui en l'ús, no s'admetran ampliacions, no obstant, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixin aquest Pla i les Ordenances Reguladores corresponents.

En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

CAPÍTOL TERCER - INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

Art. 47. Infracció Urbanística

Constituirà infracció urbanística totes les accions o les omissions tipificades com a tals pel TRLU.

Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix l'article 199 del TRLU, la imposició de sancions als responsables, així com també l'obligació de rescabalament de danys i indemnitzacions dels perjudicis a càrrec d'aquests, tot això amb independència de les mesures de protecció de la legalitat urbanística previstes per la legislació vigent.

CAPÍTOL QUART - CLASSES I CONDICIONS DELS USOS

Art. 48. Classes d'usos

1 .- Per la seva idoneïtat respecte dels fins de l'ordenació es divideixen els usos en permesos i prohibits.

Són usos permesos: Els que estan admesos expressament pel planejament en cada zona o qualificació urbanística.

Són usos prohibits: Aquells que no estan permesos en el planejament.

2.- Per raó del destinatari final o usuari, es distingeix entre usos públics, privats i col·lectius.

a) Es consideren d'ús públics el usos que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.

b) Es considera ús privat el que es desenvolupa per particulars en béns de propietat particular.

c) Es considera ús col·lectiu el de caràcter privat, relacionats amb un grup indeterminat de persones quina relació es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o entrades.

3.- Per raó de la seva vinculació es consideraran els usos com a principals o complementaris. L'ús complementari nomes es podrà autoritzar sempre que es dongui prèvia o simultàniament l'ús principal al que acompanya.

4 .- Per raó de la seva funció es distingeixen els usos especificats en l'article següent.

Art. 49. Definició dels usos

Per raó de la seva funció es distingeixen els usos següents:

1.- Usos residencials :

1.1 - Habitatge. Es el referent a l'allotjament familiar, incloent el destinat a l'allotjament turístic, i es distingeix entre ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

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

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

1.2 - Habitatge rural. Es aquell habitatge lligat a l'explotació del sòl rústic en el qual està ubicat.

1.3 – Habitatge dotacional. Es el regulat per l'art. 34.3 del TRLU, i que compren les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació.

1.4.- Allotjament col·lectiu. Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els hotelers i equipaments comunitaris, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: residències de la 3era edat, albergs de joventut, cases de colònies, residències religioses, habitatges tutelats, etc.

1.5.- Hoteler. L'ús hoteler correspon als serveis relacionats amb l'allotjament temporal com hotels, motels, pensions, apart-hotels, i en general tots els establiments d'hostaleria definits en la seva legislació específica.

1.6.- Turisme rural. Comprèn els allotjaments col·lectius en habitatges rurals.

1.7.- Residencial mòbil. Comprèn l'ús residencial en espais no edificats, com ara càmpings o similars, en el que es realitzen funcions d'allotjament temporal. S'inclou les funcions d'aparcament de "mòbil homes", "roulottes" o similars dins aquest ús.

2.- Usos terciaris i de serveis

2.1.- Oficines.- L'ús d'oficines compren les activitats administratives, serveis professionals, financers, d'assegurances, o similars efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

2.2.- Petit comerç.- L'ús comercial compren els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic que son a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall o a l'engròs. S'inclou dins aquest ús el magatzem lligat o complementari de l'activitat comercial

A efectes de regulació d'usos d'aquest POUM, s'entendrà com a ús de petit comerç el que s'exerceix en establiments comercials petits que tenen una superfície de venda inferior a 800m2..

2.3.- Establiments comercials mitjans.- Son establiments comercials mitjans els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 800m2 i inferior a 1.300m2.

L'autorització d'establiments comercials mitjans o grans s'ajustarà a l'establert al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

2.4.- Grans establiments comercials.- D'acord amb el Decret Llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials són grans establiments comercials els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 1.300m2 i inferior a 2.500m2. En cas dels establiments dedicats essencialment a la venda d'aparells electrodomèstics i electrònica de consum, i els dedicats essencialment, a la venda d'articles i material esportiu tindran la consideració de grans establiments comercials a partir d'una superfície de venda superior a 1.300m2.

En tot cas, l'autorització d'establiments comercials s'ajustarà a l'establert al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

2.5.- Restauració.- Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com son restaurants, bars, cafeteries, i similars.

En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

2.6.- Recreatiu.- Comprèn les activitats relacionades amb l'oci, i l'espectacle, no incloses en cap altre qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment, d'acord amb el catàleg d'activitats inclòs al Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives.

Inclou els locals tals com discoteques, bars-musicals, pubs, wiskeries, sales de festes, bingos cafès-teatres, salons recreatius, i similars.

2.7.- Prostitució .- Compren les activitats i locals lligats amb aquest ús, que es limitaran en tot el terme municipal a una superfície màxima de 300 m2., i que restarà prohibit en totes les zones a on l'habitatge sigui l'ús principal.

2.8.- Gasolineres.- Compren les instal·lacions destinades a la venda de carburants, així com els usos complementaris relacionats amb la pròpia instal·lació.

2.9 .- Aparcament .- Compren l'ús d'aparcament, quant comporta una activitat específica o ús principal en un edifici. No s'inclou en aquesta regulació l'aparcament complementari i/o obligatori a altres usos, que ve regulat amb aquests al Art. 57.

3.- Usos Industrials, logístic i tecnològic.

3.1.- Taller artesanal.- Comprèn aquells tallers compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerats compatibles amb l'ús d'habitatge o residencials en qualsevol situació.

3.2.- Taller petit.- Comprèn aquells tallers de petita dimensió, menys de 300 m2 de superfície, que permeten adoptar les mesures correctores adients per tal que resultin compatibles amb l'ús d'habitatge, o residencials en plantes baixes o edificis colindants al mateixos.

3.3.- Taller industrial.- Comprèn aquells tallers que per les seves activitats produeixen efectes molestos o no compatibles amb l'ús d'habitatge, residencial o hoteler.

3.4.- Industrial.- Compren les indústries de qualsevol tipus i categoria, els magatzems connexes a les mateixes i els tallers de reparació i planxisteria, així com els de reparació i manteniment de camions o vehicles pesats.

La definició de categories, situació i compatibilitats amb l'ús d'habitatge, s'especifica en el capítol següent (Art. 52 i Art. 53).

3.5.- Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers.- Compren els usos destinats al manteniment de vehicles lleugers en el ram mecànic i d'electricitat, que son compatibles amb l'ús residencial. (rentat, oli, pneumàtics, accessoris ...)

3.6.- Magatzems.- L'ús de magatzems compren els locals destinats al dipòsit de mercaderies.

3.7.- Noves tecnologies.- Comprèn aquells usos de producció i serveis, que incorporen un alt contingut en investigació, i/o venen relacionades amb els anomenats sectors tecnològics i de telecomunicacions.

4.- Usos d'equipaments

4.1.- Docent.- Centres docents per a l'educació infantil, primària, secundària, batxillerat, i ensenyament superior, ensenyament professional, d'adults, i altres activitats formatives i d'ensenyament, així com les seves instal·lacions annexes esportives i culturals.

4.2.- Sanitari i sociosanitari.- Centres de salut i assistencials, centres residencials d'acció educativa i serveis de reinserció, centres de dia per a gent gran, residencies assistides i habitatges tutelats, serveis comuns per a persones amb discapacitats, tallers ocupacionals, centres d'assistència primària, hospitals, clíniques, i altres anàlegs, així com tots els establiments definits per la Llei 12/2007, d'11 d'octubre de Serveis Socials.

4.3.- Esportiu.- L'ús esportiu compren la pràctica d'activitats esportives en instal·lacions a l'aire lliure o en edificacions específiques per a aquest ús.

4.4.- Sociocultural.- L'ús sociocultural compren les activitats culturals i de relació social, desenvolupades usualment en edificis específics per aquest fi tal com centres culturals,

cívics, museus, biblioteques, espais d'exposicions, teatres, cinemes, auditoris i similars. Inclou les escoles de dansa, gimnàstica rítmica, i similars.

4.5.- Religiós.- Compren les activitats relacionades amb els diferents cultes religiosos en esglésies, temples o similars.

4.6.- Públic administratiu.- L'ús compren les activitats i els edificis destinats a organismes de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc.

4.7.- Proveïment i abastament.- Compren les activitats d'abastament i proveïment de caràcter o concessió pública, tals com mercats o centres similars

4.8.- Tanatori

4.9.- Cementiri

4.10.- Equipaments ambientals i de gestió de residus urbans Instal·lacions per a la gestió de residus urbans, deixalleries, recuperació de runes, etc.

4.11.- Altres Espais o edificis destinats a altres usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans no previstos en els supòsits anteriors, i serveis de restauració complementaris dels usos que s'instal·lin.

5.- Usos agrícoles i d'explotació de recursos naturals

5.1.- Agrícola.- Compren les activitats pròpies de l'explotació dels camps, conreus i hortes agrícoles. Inclou l'explotació de les plantacions arbrades de ràpid creixement situades en àrees no boscoses

5.2.- Ramader.- Compren les activitats lligades a l'explotació ramadera, pròpies del sol no urbanitzable.

5.3.- Forestal.- Compren les activitats de l'explotació forestal dels boscos.

5.4.- Extractiu.- Compren les activitats d'extracció d'àrids, terres, roques i minerals de sorreres i canteres.

5.5.- Ecoturisme, educació en el lleure. Comprèn les activitats pedagògiques i de lleure a l'aire lliure lligades al territori i al medi ambient.

Art. 50. Usos provisionals

1.- Es consideren usos condicionals o provisionals els que s'estableixen de manera temporal, no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució de les normes.

Només es podran autoritzar els usos previstos en l'art. 53 del TRLU.

2.- Aquests usos poden autoritzar-se a precari. Els usos i obres hauran d'enderrocar-se, sense dret a indemnització quan l'ajuntament acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscrigui sota les esmentades condicions en el Registre de la Propietat.

Art. 51. Usos disconformes

Els usos existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, i que resultin disconformes amb el mateix, tindran el tractament previst en el règim de disconformitat o fora d'ordenació previstos en els anteriors articles.

CAPÍTOL CINQUÈ - REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS INDUSTRIALS, RECREATIVES O ALTRES D'ACORD AMB LA SEVA COMPATIBILITAT AMB L'HABITATGE.

Art. 52. Regulació de les activitats

Els usos admesos dins cada una de les zones d'aquest POUM, es fixen en la regulació de cada una d'elles, a partir de la definició genèrica d'usos del Art. 49, no obstant totes les

activitats comercials, industrials, recreatives o altres que per les seves característiques poden ocasionar molèsties o que de forma general estan sotmeses a la Llei de prevenció i control ambiental i Llei dels espectacles públics i les activitats recreatives, quedaran limitades a les activitats i intensitats d'us que es regulen en els annexos de les mateixes, a partir de la classificació establerta en dites normes.

La regulació específica i condicions d'autorització per a les activitats que l'ajuntament estimi necessari, es podrà fixar mitjançant una ordenança específica que haurà de tenir en compte:

1. La situació de l'activitat en relació als usos residencials.
2. Les característiques específiques d'incidència de l'activitat en el medi en que se situï.

Art. 53. Activitats recreatives, restauració o altres de baixa potència elèctrica, que poden produir molèsties a l'habitatge.

Amb independència de la regulació dels articles precedents, les activitats recreatives, de restauració o altres de baixa potència elèctrica que puguin produir molèsties de sorolls, vibracions, emissions a l'atmosfera o altres, a l'habitatge o altres usos residencials, es regularan d'acord amb les condicions generals fixades en el Títol X d'aquesta normativa.

La regulació d'activitats s'adequarà a l'establert a la Llei 11/2009, de 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives, Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament dels espectacles públics i activitats recreatives i l'ordenança municipal reguladora de la intervenció administrativa de competència municipal en l'obertura d'establiments i control d'activitats al terme municipal de Blanes en règim de comunicació i ordenança municipal, Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i l'ordenança reguladora del soroll l les vibracions, o normes que les substitueixin.

Art. 54. Restricció de les activitats recreatives, en àmbits que produeixen molèsties a l'habitatge.

Per les seves molèsties a l'habitatge, es prohibeixen les activitats recreatives de discoteques i bars musicals a totes les zones d'ús bàsicament residencial. S'admeten únicament aquestes activitats en les zona d'Activitats Econòmiques (Clau 9), zona Industrial (Clau 10), zona Comercial (Clau 11), dins els establiments hotelers de la zona Blocs aïllats-subzona Hotelera (Clau 6-H), i en el front del Passeig Marítim.

CAPÍTOL SISÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT

Art. 55. Definició

1.- S'entén per estacionament o aparcament a l'aire lliure, l'àrea situada fora de la calçada destinada a parada temporal de vehicles.

2.- S'entén per aparcament aquells espais construïts situats en el subsòl o en edificacions, i les instal·lacions necessàries destinades a la guarda de vehicles automòbils.

Art. 56. Condicions per a les àrees d'estacionament o aparcament a l'aire lliure.

Els espais d'estacionament o aparcament de vehicles a l'aire lliure, previstos en aquest POUM, o reservats dins els plans parcials o plans de millora urbana, s'urbanitzaran per tal d'integrar-se en l'ordenació urbana prevista per aquest POUM i a tal efecte s'enjardinaran i sistematitzaran amb plantació d'arbrat (amb inclusió de reg per degoteig), per tal d'integrar-los en la millora del paisatge urbà prevista en aquest Pla.

Art. 57. Previsió d'aparcament en les edificacions

1.- En totes les edificacions de nova planta, i en les ampliacions que suposin un increment de volum superior al 50%, els projectes hauran de preveure en l'interior de l'edifici o en terrenys edificables de la mateixa propietat a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m2) per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres, com a mínim les places d'aparcament que s'especifiquen a continuació :

a) Edificis de habitatges:

Habitatge de superfície construïda igual o inferior a 60m2	1 plaça/hab
Habitatge de sup. const. superior a 60 i inferior a 120m2	1,5 places/hab
Habitatge de superfície construïda igual o superior a 120m2	2 places/hab

En el supòsit que el resultat global doni un nombre diferent de la unitat sencera, la part addicional de 0,5, no generarà una nova plaça d'aparcament.
Quan l'aplicació d'aquests mòduls, l'exigència d'espai per a aparcament resulti menor a quatre places (4), podrà dispensar-se de la previsió d'aquest espai en el procediment de concessió de la llicència d'edificació.
Serà d'aplicació l'excepcionalitat prevista com a raó de funcionalitat justificada, prevista a la regulació específica de l'àmbit "Conjunts urbans subjectes a condicions estètiques del catàleg de bens a protegir", referent a l'amplada màxima de les portalades en planta baixa, per a la ubicació de pàrquings.
Les places d'aparcament es situaran preferentment a la planta soterrani, quedant prohibits els aparcaments a la planta baixa en les qualificacions de, Clau 5- Eixample, i Clau 6- Blocs aïllats.
Si bé, en aquells solars que per les seves escasses dimensions no permetin la ubicació de la totalitat de les places obligatòries en la planta soterrani, la resta de places es situaran a la planta baixa.
A aquests efectes, la construcció d'una planta soterrani no es considerarà obligatòria pel cas que no s'hi puguin situar més de quatre places d'aparcament o bé que la seva construcció representi un cost desproporcionat per les característiques geotècniques del terreny (un increment de més del 50% del cost mitjà de construcció d'una planta soterrani tipus).

Per raons de funcionalitat justificada dins l'àmbit del nucli antic, corresponent a les claus Clau1- Front de mar, Clau 2- Recinte emmurallat, Clau 3- Ravals, Clau 4- Conservació edificació, l'Ajuntament podrà excepcionar, limitar o prendre mesures concretes en referència al nombre de places d'aparcament exigibles, en aquells solars que, per les seves característiques o situació en el seu entorn urbà, així ho consideri pertinent a l'hora d'atorgar llicències per obres de gran reforma o de nova edificació.
L'actual i/o futur tractament del carrer per a un ús preferent per a vianants (plataforma única, paviments de terra, prioritat invertida).

a) Plataforma única: no existeix separació entre calçada i vorera ni cap element (pilones, jardineres,...) que delimitin zones de vehicles i zones de vianants)
b) Paviments de terra: paviments que, per les seves característiques no son recomanables, adequats o aptes per a la circulació de vehicles de motor.
c) Prioritat invertida: quant la delimitació d'una àrea de prioritat invertida i/o zona 30 per part de l'Ajuntament, s'hi expliciti la prohibició d'aparcaments de vehicles privats.

L'estretor del carrer (dificultat d'accés, protecció del vianant, amplada portals entrada vehicles).

a) Dificultat d'accés: l'entrada a l'interior del garatge comporti necessàriament maniobres de marxa enrere des de la via pública.
b) Protecció del vianant: la zona necessària ocupada per a la circulació de vehicles, no garanteix simultàniament el pas de persones.

c) Amplada portals entrada vehicles: la relació amplada façana/amplada pas d'accés de vehicles a la finca es inferior al 50% (façanes estretes o de "cos")

El caràcter eminentment comercial i/o terciari del vial, evitant la desvitalització de la vida urbana al nucli antic.

a) Es considerarà que un tram de carrer (entre dues cruïlles) reuneix questes característiques quant més de la seva meitat de les seves façanes estiguin destinades a usos comercials o de serveis). Atesa l'excepcionalitat de l'aplicació d'aquest precepte, aquest s'ajustarà segons la situació al moment d'obtenció de la llicència d'obres.

Les dimensions del vial que dificulta o impedeix compatibilitzar la circulació de vehicles amb la utilització de l'espai per activitats lúdiques, i/o terciàries (desfilades, esdeveniments esportius, terrasses de bar, mercats i exposicions a l'aire lliure).

a) Vials que, habitualment i periòdicament, son destinats al desenvolupament de celebracions i esdeveniments de caràcter lúdic-festiu-comercial.
b) Disposició de zones de terrasses privades autoritzades per l'Ajuntament i reflectides en la corresponent ordenança (plànol) d'ocupació de l'espai públic.

Potencial aparició de places d'aparcament del carrer que podés provocar una disfunció amb el caràcter d'illa de vianants on s'hi ubica.
En cas que per les dimensions de la parcel·la no sigui possible la ubicació del nombre mínim de places d'aparcament, dins la profunditat fixada en cada zona, l'ajuntament podrà autoritzar una major ocupació del subsòl de la parcel·la per a situar aquestes places d'aparcament mínimes obligatòries.
En sòl urbanitzable, els plans parcials hauran de preveure dins la seva normativa el mateix estàndard mínim de nombre de places d'aparcament, podent-se complementar aquesta previsió amb una reserva addicional de superfície d'estacionament a l'aire lliure.

b) Locals, oficines, despatxos i serveis: una plaça d'aparcament per cada 100 m2 de superfície construïda. Serà d'aplicació la regulació continguda a l'apartat "a) Edificis d'habitatges"

c) Establiments comercials: es fixa un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 100 m2 de superfície construïda. Serà d'aplicació la regulació continguda a l'apartat "a) Edificis d'habitatges". Pels grans establiments comercials s'estarà al que disposa el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

d) Establiments hotelers: Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada dues habitacions de l'establiment. Serà d'aplicació la regulació continguda a l'apartat "a) Edificis d'habitatges"

e) Establiments d'allotjament col·lectiu: Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada cinc places de residència. Serà d'aplicació la regulació continguda a l'apartat "a) Edificis d'habitatges"

f) Establiments d'ús industrial: es fixa un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 100m2 de superfície construïda.

g) Activitats recreatives en edificis de superfície superior a 150m2: es fixa un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 20 localitats o usuaris, i una plaça d'aparcament per cada 15 localitats o usuaris en locals amb aforament igual o superior a 500 localitats. Serà d'aplicació la regulació continguda a l'apartat "a) Edificis d'habitatges"

h) Els edificis d'equipaments disposaran de les places adequades en cada cas, a la seva ubicació i necessitats

i). Per tot ús legalment permès, que no figuri relacionat en aquesta Norma, hauran de preveure'ns en els projectes d'edificació, les places d'aparcament que precisi en cada cas l'ajuntament.

j) En tots els casos, el nombre de places d'aparcament s'adequarà a més, a la regulació sectorial específica per a cada activitat, i a la legislació vigent sobre mobilitat.

2.- Dimensions de les places d'aparcament.- Les places d'aparcament mínimes obligatòries tindran unes dimensions mínimes de 4,80 x 2,40m.

CAPÍTOL SETÈ – ÚS DEL SUBSÒL

Art. 58. Regulació del subsòl

Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes de transformació o utilització del subsòl, per a construcció d'obres, enderrocs de les existents o instal·lació de serveis en el mateix.

Art. 59. Interès públic del subsòl

Per tal de garantir la prestació dels serveis públics o d'interès públic, mitjançant la instal·lació de les infraestructures i xarxes de serveis necessàries per a tal fi, la utilització i aprofitament privat del subsòl quedarà supeditat a l'esmentada prestació de serveis que tindrà la consideració d'interès públic.

La prestació dels serveis públics, infraestructures i xarxes de serveis, es produirà sempre que sigui possible en el subsòl situat sota terrenys públics del sistema viari i sistema d'espais lliures.

La prestació de serveis públics, o d'interès públic dins l'àmbit de les zones d'aprofitament privat, comportarà la creació de les servituds administratives corresponents, sempre que aquestes siguin compatibles amb l'aprofitament urbanístic del subsòl privat, tal com es regula en l'article següent:

Per dessota la fondària màxima fixada per a l'aprofitament privat en les diferents zones, la prestació de serveis públics mitjançant la instal·lació d'infraestructures i xarxes de serveis, no comportarà minvament de l'aprofitament urbanístic de les finques situades en la seva vertical, sempre que es garanteixi la preservació dels riscos naturals, geològics o d'altres en la seva construcció. La prestació de serveis públics o d'interès públic en el subsòl, comportarà la necessitat de procedir a l'expropiació total o parcial de les finques afectades, quan no siguin compatibles amb l'ús i aprofitament urbanístic de les mateixes.

Art. 60. Aprofitament urbanístic del subsòl

Les autoritzacions i llicències per a l'aprofitament urbanístic del subsòl, en les zones d'aprofitament privat, s'ajustaran a l'establert dins cada zona. En cas de no venir regulat específicament en la zona corresponent, s'admetrà l'ocupació del subsòl fins un percentatge del 30% més, de l'ocupació admesa per a l'edificació sobre rasant. Aquest percentatge no serà aplicable a la zonificació de la Clau 8 – Cases Aïllades.

Aquest ús i aprofitament del subsòl per a l'aprofitament privat, es podrà exercir fins a un màxim de tres plantes amb una fondària màxima de 10,00 metres, mesurada des de la cota de planta baixa de l'edificació, i sempre que no afecti a infraestructures existents i/o planejades.

En l'ordenació d'edificació aïllada, el soterrani mantindrà les separacions a veïns fixades en cada zona.

El subsòl dels terrenys destinats a sistemes es podrà destinar a altres usos compatibles amb la funcionalitat del sistema (aparcament, etc), sempre que així es reconegui en el present POUM i en els planejaments derivats.

TÍTOL IV: DISPOSICIONS COMUNS ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL PRIMER - TIPUS D'ORDENACIÓ I CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Art. 61. Definició dels tipus d'ordenació

L'ordenació física de les zones, es regula a través de la definició dels tipus d'ordenació de l'edificació dins cada zona i dels paràmetres edificatoris que el regulen.

Els tipus d'ordenació de l'edificació que es defineixen per a la regulació de les diferents zones d'aquest POUM son les següents :

a) Edificació segons alineació de vial

Correspon al tipus d'edificació, entre mitgeres, al llarg del front d'un vial i quines condicions d'edificació es regulen bàsicament per la profunditat edificable i la alçada reguladora màxima.

b) Edificació aïllada

Correspon al tipus d'edificació fixada en base a la forma i mida de les parcel·les quines condicions d'edificació es regulen bàsicament a través d'una densitat de habitatges màximes, una alçada màxima, un índex d'edificabilitat màxima, un percentatge màxim d'ocupació i unes distàncies mínimes de separació de l'edificació als límits de les parcel·les.

c) Volumetria específica

Correspon a l'edificació determinada mitjançant un coeficient d'edificabilitat net, que es concreta per a cada unitat d'edificació en el corresponent Pla Parcial, Pla Especial o projecte a través de la composició de volums específic per a cada cas.

Art. 62. Paràmetres bàsics

a) Índex d'edificabilitat brut o sectorial.

L'índex d'edificabilitat brut, fixa el nivell màxim d'intensitat dels usos globals de cada zona, i es la relació existent entre la superfície total de sostre edificable, i la superfície total del sector o polígon d'actuació.

b) Índex d'edificabilitat net

L'índex d'edificabilitat net és la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl apte per edificar o delimitat amb parcel·les edificables.

d) Superfície de sostre edificable

La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que tinguin la consideració de baixa i pis i siguin de potencial edificació.

En el còmput de l'edificabilitat es tindrà en compte la superfície de totes les plantes pis, per sobre de les plantes que siguin soterranis, incloent les superfícies dels patis de llums i patis de ventilació i la dels cossos sortints que es mesuraran d'acord a l'establert a l'Art. 69 d'aquesta normativa, les edificacions auxiliars i les edificacions existents que es conservin.

f) Densitat d'habitatges

La densitat d'habitatges és:

En el sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat, es el nombre màxim d'habitatges per hectàrea que es pot construir en cada sector o polígon de referència.

En el sòl urbà consolidat, és el nombre màxim d'habitatges que es pot construir en cada solar, en relació al sostre destinat a l'ús d'habitatge.

CAPÍTOL SEGON - DEFINICIÓ DE CONCEPTES

Art. 63. Parcel·la i solar

1.- S'entén per parcel·la tota fracció de la superfície del sòl susceptible d'edificació.

2.- Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar, ha de complir les condicions establertes en l'art. 29 del TRLU, així com les condicions de superfície i dimensions mínimes estipulades en aquest POUM.

3.- Per la segregació de noves parcel·les, a més de complir les dimensions mínimes establertes, serà necessari que les parcel·les resultants compleixin tots els paràmetres que les facin susceptibles d'edificar.

4.- No es podrà segregar porcions de parcel·les edificades amb anterioritat a aquest POUM, quan per la concessió de la llicència per a construir l'edificació existent s'hagués tingut en compte la seva superfície total.

Art. 64. Planta baixa

1.- a) En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial, s'entendrà per "planta baixa" aquella en què el paviment se situï entre 0'60m. per damunt, o per sota de la rasant del vial en el punt de mesura de l'alçada reguladora màxima. En els casos en què, a causa del pendent del vial, més d'un forjat o planta se situï dintre dels límits exposats, cada tram de la façana en què això s'esdevingui definirà una diferent planta baixa. Per les parcel·les amb front a dos vials oposats, la cota de la planta baixa en cada front, es referirà com si es tractés de parcel·les independents, la profunditat de les quals assoleix el punt mitjà de la illa de cases.

b) En els altres tipus d'ordenació serà "planta baixa" la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible, segons la definició donada en aquesta normativa.

2.- S'admeten altells a planta baixa amb les següents condicions:

a) Se separaran un mínim de tres (3.00) metres de totes les façanes a vials i espais lliures públics.

b) Formaran unitat de dependència amb la planta baixa i, no es podran constituir en local separat.

c) Només tindran accés des del local de la planta baixa amb el qual formen local únic.

d) La seva superfície no computa als efectes d'edificabilitat.

Art. 65. Planta soterrani

És la planta de l'edifici situada per sota de la planta baixa (en alineació a vial, el paviment es situa 0,60 m per sota de la rasant del vial en el punt de mesura de l'alçada reguladora màxima), que no comptabilitza a efectes de càlcul de l'edificabilitat màxima admesa, però si en l'ocupació del subsòl, i en la que no s'admeten els usos d'habitatge ni d'allotjament.

Art. 66. Planta pis, i planta àtic

1. S'entendrà per planta pis la situada per sobre de la planta baixa (en alineació a vial, el paviment es situa 0,60 m per damunt de la rasant del vial en el punt de mesura de l'alçada reguladora màxima)..

2. S'entendrà per planta àtic aquella última planta pis edificable (en les zones on es permeti) i que tindrà la seva façana separada tres metres de l'alineació del vial o espai lliure públic al que dóna front. L'alçada total d'aquesta planta àtic, inclosa coberta i badalots, no superarà els 3,50 mts.

La zona no edificable, es destinarà a l'ús de terrat privat exclusiu per l'habitatge vinculat, i sols s'hi autoritzarà la col·locació d'elements auxiliars de mobiliari, pèrgoles i similars per a la col·locació de veles, tendals, para-sols... sense que en cap cas, aquests elements esdevinguin espais coberts ni tancats habitables. La seva alçada màxima no superarà l'alçada de la part superior de l'últim forjat existent o que es preveu construir en el projecte edificatori sobre el qual es sol·licita la llicència.

Art. 67. Alçada lliure mínima entre plantes

L'alçada lliure mínima entre plantes és la distància entre el paviment i el sostre, i que serà com a mínim la que assenyali la legislació vigent.

Art. 68. Elements tècnics de les instal·lacions

S'englobaran sota el terme "elements tècnics de les instal·lacions" els següents conceptes: filtres d'aire, aparells de calefacció i/o refrigeració, captadors solars tèrmics, plaques fotovoltaiques, conductes de ventilació o de fums, claraboies i acabats de murs, antenes de telecomunicacions, maquinària d'ascensor, espai per recorregut extra dels ascensors i, i fins i tot, per a l'accés d'aquests al terrat o coberta, elements de suport per estendre i assecat de la roba, i les caixes d'escala.

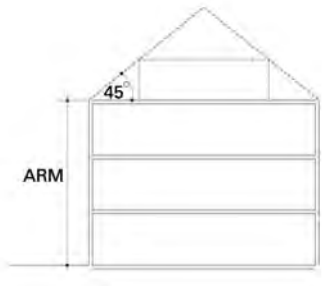
El volum dels elements, que sobresurten de la coberta en funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, s'ordenarà mitjançant una composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència d'edificació.

En edificis amb coberta plana, els elements tècnics de les instal·lacions (excepte conductes de ventilació o de fums d'acord amb la normativa específica d'aplicació, plaques fotovoltaiques o captadors solars tèrmics, que es regirà per la seva pròpia ordenança i/o normativa sectorial), s'ubicaran sempre dins el gàlib format per una pendent de 45º des de l'últim forjat.

Els aparells d'aire condicionat s'hauran de col·locar a la coberta, retirats un mínim de 1.50 m. de la línia de façana. L'espai a on es situen aquests aparells, no computarà com a percentatge d'ocupació de la terrassa en la teulada inclinada.

Els aparells d'aire condicionat no podran instal·lar-se al exterior de la façana, ni sobresortir per damunt del pla de façana.

No s'admeten en façana els dispositius particulars de recepció de comunicacions (antenes parabòliques i similars).



L'ajuntament podrà fixar l'ordenança corresponent per a la regulació de tots aquests elements, que podrà modificar las condicions aquí assenyalades.

Art. 69. Cossos sortints

1.- Són els cossos habitables o ocupables tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana

Es defineixen com tancats aquells cossos volats que tinguin tancats, mitjançant tancaments fixes i opacs, més de dos dels seus contorns laterals. Si tenen tancats únicament

dos o menys dels seus contorns laterals són respectivament semitancats i oberts. Dintre dels tancats s'inclouen els miradors, les tribunes i d'altres similars; entre els semitancats i oberts, els balcons i les terrasses.

A fi de preservar la imatge i la qualitat urbana de la façana a carrer o espai públic, els cossos tancats es configuraran com a galeries vidriades de la sala d'estar, estudi o dormitori principal, prohibint-ne els tancaments massissos o de gelosies de cuines, safarejos o similars.

No es podran tancar totalment o parcialment cossos sortints posteriorment a la seva construcció en edificis plurifamiliars.

En tots els casos s'admetran tancaments de lames per a protecció solar.

2.- En els tipus d'ordenació d'edificació aïllada i de volumetria específica, la superfície en planta dels cossos sortints tancats (miradors), computaran a efectes del càlcul del sostre edificable i de l'ocupació màxima admesos. Els cossos sortints oberts i semitancats, computaran únicament al 50% de la seva superfície a efectes de càlcul del sostre edificable, no obstant la seva projecció horitzontal computarà a efectes d'ocupació màxima admesa, i hauran de respectar les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la.

3.- En el tipus d'ordenació d'alineació a vial, els cossos sortints es situaran a una alçada mínima de 3,20 metres sobre la rasant de la vorera, si la façana està alineada al límit del vial, i a una alçada mínima de 2,80m. en altres casos.

Els cossos sortints es separaran un mínim de 1,00m. del límit de la paret mitgera o partió veïna.

En l'espai interior de l'illa de cases no es permetran cossos sortints tancats o semitancats que sobrepassin la profunditat edificable. Únicament s'admetran, cossos sortints oberts, el vol màxim dels quals no podrà excedir d'una vintena part del diàmetre de la circumferència inscrivible en el punt on es projecta el cos sortint de l'espai interior illa, amb un vol màxim en tot cas de 1'20 m., i una separació mínima de 1m. de la mitgera veïna.

4.- Els porxos i les marquesines adossades a l'edificació amb capacitat portant, o susceptibles de cobriment, computaran al 100% de la seva superfície a efectes d'ocupació, i al 50% a efectes del càlcul d'edificabilitat. Les pèrgoles no computaran a efectes d'ocupació ni edificabilitat, però han de mantenir les separacions mínimes obligatòries.

5.- Millora del comportament energètic de les edificacions: L'ajuntament podrà fixar mitjançant l'ordenança corresponent l'autorització d'altres tipus de tancaments vidriats tipus galeria, per tal de millorar el comportament energètic dels habitatges i sempre que es projectin específicament com a espais entremitjos per aquesta finalitat.

Art. 70. Elements sortints i ràfecs de coberta.

S'entén per elements sortints, els que sobresurten del pla de façana i no són habitables, com per exemple sòcols, cornises, ràfecs, revestiments i similars.

S'admeten per regla general els elements sortints fins a un màxim de 20 cms del pla de façana, amb una alçada mínima sobre la vorera de 2,50 m.

Els ràfecs de la coberta, quant es situen a partir de la primera planta, podran volar fins a 45 cms del pla de façana en els carrers de menys de 20 metres, i 90 cms en carrers d'amplada igual o superior a aquesta dimensió.

En edificació aïllada s'admeten marquesines sense capacitat portant, adossades a la porta d'entrada, sortint fins a un màxim de 1,00 m de la línia de façana i d'amplada màxima 1,80 m. No computa a efectes d'ocupació, edificabilitat ni separació a límits de carrer. Cal mantenir la separació a veïns.

No s'admeten com a elements sortints a façanes: xemeneies o similars, baixats, etc.

Art. 71. Patis de ventilació i il·luminació

Per a la ventilació i il·luminació d'estances interiors, s'admetrà la construcció de patis amb cel obert. Les dimensions dels patis seran les necessàries per a garantir les condicions

d'habitabilitat mínimes fixades en el Decret d'habitabilitat dels habitatges i el Codi Tècnic de l'Edificació.

Art. 72. Seguretat i supressió de barreres a l'accessibilitat en els edificis

En tots els edificis de nova construcció o en grans rehabilitacions, serà d'aplicació l'establert a l'art 24 del TRLSRU i art 59 de la Llei 13/2014 de 30 d'octubre d'accessibilitat, el DB SUA del Codi Tècnic de l'Edificació, i la legislació que els pugui substituir o complementar.

CAPÍTOL TERCER - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

Art. 73. Alineació d'edificació a vial (Línia de façana)

És la línia que senyala el límit a partir del qual s'haurà d'aixecar l'edificació amb front a la via pública; en aquest tipus d'ordenació aquesta alineació pot coincidir amb la vialitat assenyalada en el POUM o pot venir reculada d'aquesta en els casos de reculades permeses o obligatòries.

En compliment del objectius continguts al TRLSRU i Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat es permetrà depassar les alineacions en front de la via pública i la profunditat màxima, amb l'ocupació de l'espai públic i l'espai privat no edificable amb elements necessaris per a la instal·lació d'ascensors en edificis existents, inclosos vestíbuls, replans i accessos als habitatges, o qualsevol altre element que tingui per finalitat la supressió de barreres arquitectòniques, si es donen les següents condicions:

- Edificis amb una antiguitat anterior a juny 1984 (data de vigència del Decret 100/1984 de 10 d'abril, sobre supressió de barreres arquitectòniques.)
- Quant no resulti viable, tècnica o econòmicament, i que no afecti cap altra solució per garantir la accessibilitat universal. Tampoc que no afectin a elements privatius que impliquin un detriment de les condicions d'habitabilitat dels habitatges.
- Que en cas de situar aquests elements a l'espai públic no suposi un detriment de les condicions mínimes bàsiques establertes a l'Ordre "VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados."
- Quant les actuacions referides en els apartats anteriors afectin a immobles declarats d'interès cultural o subjectes a qualsevol altre regim de protecció, es permetran soluciones que permetin realitzar les adaptacions que siguin precises per garantir l'accessibilitat, sens perjudici de la necessària preservació dels valors objecte de protecció. En qualsevol cas, deuran ser informades favorablement, o autoritzades, en el seu cas, per l'òrgan competent per a la gestió del règim de protecció aplicable, d'acord amb la seva pròpia normativa.

Una vegada s'hagin implantat aquests elements a l'espai públic, s'incorporaran al "Pla municipal d'accessibilitat" en compliment de l'article 5.b de la Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat.

El volum de les construccions no computarà als efectes d'ocupació ni edificabilitat màximes permeses si bé, pel que respecta al seu gàlib, s'ajustaran al regulat a l'Art. 68. Elements tècnics de les instal·lacions de la Normativa.

Art. 74. Façana mínima

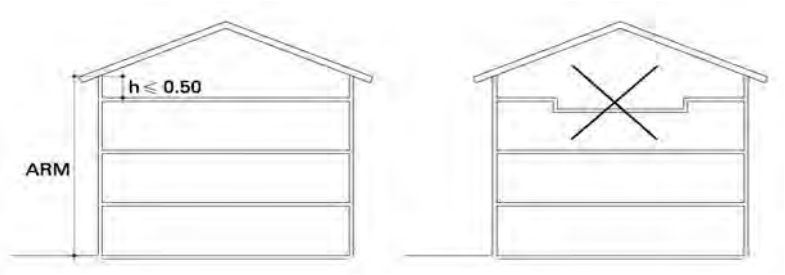
És la distància mínima d'alineació de vial que pertany a una mateixa parcel·la.

Quan la parcel·la doni front a dos vials contigus, formant cantonada o xamfrà, caldrà que aquesta condició es compleixi en la suma de les dos façanes. Quan la parcel·la doni front a dos vials no contigus, caldrà que l'acompleixi en un qualsevol dels seus fronts.

Art. 75. Alçada reguladora màxima (ARM) i nombre de plantes

1.- L'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació sobre rasant, excepte pels edificis d'activitat econòmica definit en l'apartat 4 d'aquest mateix article, es mesurarà verticalment en el pla exterior de la façana, des de la cota de nivell de la vorera, fins la línia horitzontal situada a d'intersecció del pla de façana i el pla exterior de la coberta, en el cas de coberta inclinada, o fins al pla superior de l'últim sostre, en el cas de coberta plana.

El nivell del pla exterior de la coberta no podrà sobrepassar l'alçada de 0,50m del pla superior de l'últim sostre, el qual no podrà partir-se en diferents nivells per guanyar alçada sota coberta.

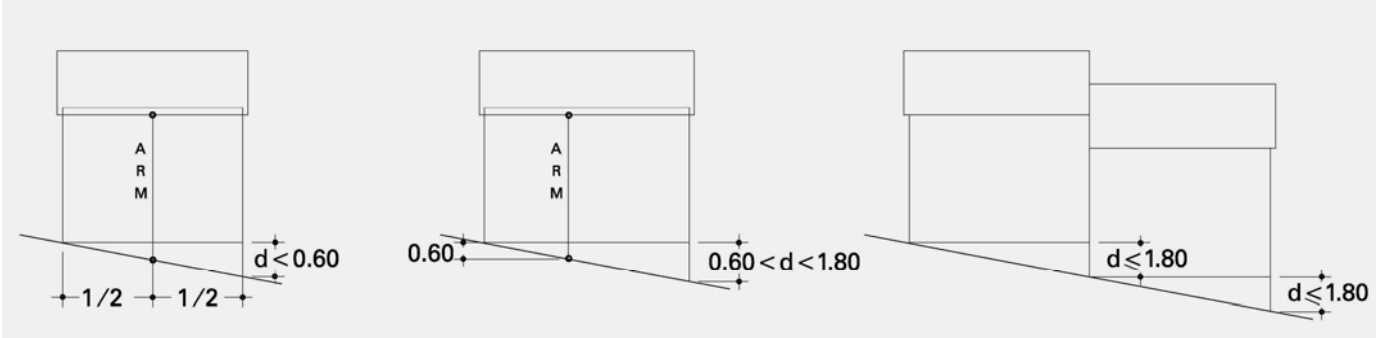


2.- La determinació del punt en que es mesurarà l'alçada serà diferent per cada un dels següents supòsits:

a) Edificis amb front a una sola via, amb pendent igual o inferior al 10%

Si la rasant del carrer, agafada en la línia de façana es tal que la diferència de nivells entre el punt més alt i el punt més baix de la mateixa es inferior a 0,60 m., l'ARM es prendrà en el centre de la façana, a partir de la rasant la vorera en aquell punt. Si, pel contrari, aquesta diferència de nivells és major de 0,60m. i no sobrepassa 1,80 m., l'ARM es prendrà a partir d'un nivell situat a 0,60 m. per sota de la cota, en l'extrem de la línia de façana situat a major alçada.

Quan la diferència de nivells entre el punt més alt i el punt més baix de la façana sobrepassi aquesta dimensió de 1,80 m., la façana es dividirà en els trams necessaris per no sobrepassar aquesta dimensió, considerant a efectes de càlcul de l'ARM, cada tram com a façana independent.



b) Edificis en solars amb front a dos o més vies amb pendent igual o inferior al 10%.

Els edificis en solars amb front a dos vies que no formin cantonada ni xamfrà es calcularà l'ARM independentment en cada carrer. L'alçada màxima mesurada en cada carrer prevaldrà fins a la meitat de la profunditat de la parcel·la.

En les formacions en edificacions en filera amb jardí es prendrà com vial de referència per l'aplicació de l'ARM el més pròxim a l'edificació principal.

En els edificis en alineació de vial, amb façanes donant front a dos o més vies formant xamfrà, pel càlcul de l'ARM, es desplegaran les façanes com si es tractés d'una sola, i s'aplicaran els mateixos criteris fixats en l'apartat anterior, per a edificis amb front a una sola via. Si les alçades reguladores fossin diferents, la major d'elles assolirà als vials adjacents de menys ample, fins una longitud màxima equivalent a l'amplada del carrer secundari, comptada a partir de la cantonada o ultima flexió de xamfrà, i en cas d'acord corb a partir del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor ample.

c)Edificis amb front a carrers de pendent superior al 10%

En els edificis que donin front a carrers de pendent igual o superior al 10%, es procedirà amb les mateixes regles dels dos apartats anteriors, però amb intervals de 0,80 i 2,40m., en la diferencia de nivells en els extrems de la façana.

3.- Per sobre de l'alçada reguladora sols es permetrà:

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent igual o inferior al trenta per cent (30%)

En cas que l'edifici es cobreixi amb coberta inclinada, i es destini una part a terrassa, aquesta es separarà un mínim d'1 m. del límit de cada pla de la coberta.

b) L'ampit en el cas de coberta inclinada, o la barana de protecció en cas de coberta plana amb una alçada màxima, en ambdós casos, de 1,10 m. pel cim de l'alçada reguladora màxima.

c) Els elements de separació entre terrats situats directament sobre l'alçada màxima no podran tenir més de 1,80 m. d'alçada. si són opacs, ni més de 2,40 m. d'alçada si són reixes o similars.

d) Els elements tècnics de les instal·lacions, d'acord amb la regulació continguda en l'Art. 68.

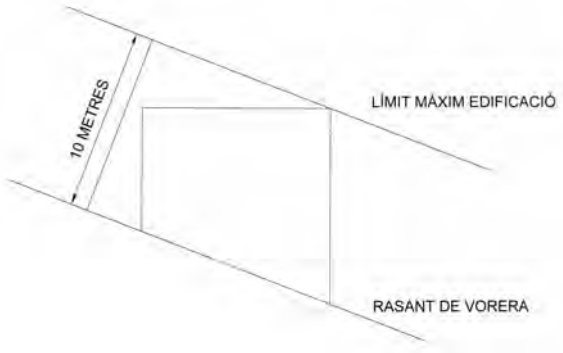
e) Les instal·lacions de telefonia mòbil amb les limitacions que determinin les legislacions sectorials en la matèria.

f) Elements auxiliars de mobiliari, pèrgoles i similars, situats als espais lliures de les plantes àtic en les zones on es permeti i d'acord amb la regulació continguda a l'Art. 68.

g) Elements auxiliars de mobiliari, pèrgoles i similars per a la col·locació de veles, tendals, para-sols, sense que en cap cas, aquests elements esdevinguin espais coberts ni tancats edificables.

4.- Regulació de l'alçada dels edificis per activitats econòmiques (Clau 9):

L'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació sobre rasant per activitats econòmiques (Clau 9), es mesurarà verticalment des de la cota de nivell de la vorera, fins a límit superior de la coronació de l'edificació, i per tant definirà l'alçada total màxima de l'edificació.



Art. 76. Volum sota coberta

El volum de l'edificació situat sota coberta es permet la seva utilització, sempre que estigui incorporat a l'habitatge corresponent de la planta immediatament inferior. No s'admet la segregació com unitat independent d'aquest espai.

La superfície de l'edificació sota coberta no computa a efectes d'establir el càlcul de la densitat màxima admesa en cada zona, ni pel còmput del compliment del programa mínim dels habitatges.

Art. 77. Profunditat edificable i perímetre regulador de l'edificació.

1.- S'entendrà per profunditat edificable la distància normal a la línia de façana que limita per la seva part posterior l'edificació, i que defineix l'alineació interior del pati d'illa.

S'entendrà per perímetre regulador de l'edificació la línia exterior que determina l'àmbit que pot ocupar l'edificació, i que ve grafiat amb línia discontinua en els plànols de zonificació del sòl urbà, excepte en els trams de línea continua que coincideix amb la línea de zonificació.

2.- La profunditat edificable de cada parcel·la sols podrà ser sobrepassada, per sobre de la planta baixa, amb cossos sortints oberts y amb elements sortints, quines dimensions es regulen pels paràmetres comuns.

Art. 78. Espai lliure interior d'illa

1.- S'entén per espai lliure interior d'illa, l'espai que, resultant de l'aplicació de les profunditats edificables, engloba els patis de les parcel·les.

2.- La planta baixa podrà sobrepassar la profunditat edificable en l'espai lliure interior d'illa solament en els casos en què es permeti de forma expressa en la representació gràfica dels plànols de zonificació del sòl urbà.

3.- La planta soterrani podrà ocupar la totalitat d'aquest espai lliure interior d'illa per l'ús d'estacionament.

4.- Els tancaments entre finques es permetrà mitjançant tanques opaques que no superin els 1,80 mts. d'alçada, i fins a 2,40 mts. amb reixes, tanques vegetals o similars, des de les cotes definitives del terreny o edificació.

5.- En els espais lliures interiors no edificables privats, es permetran construccions auxiliars que no superin el 5% d'ocupació (a aplicar a sobre la superfície lliure referida a cada finca i sempre que no es situïn adossades a façana). S'admetran a més les instal·lacions esportives a cel obert.

6- En edificis unifamiliars, es permeten barbacoes en els espais lliures interiors no edificables, separades 3 metres dels límits amb els veïns i a vial.

CAPÍTOL QUART - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 79. Terreny natural

A efectes d'aquesta normativa, tindrà la consideració de terreny natural, el terreny existent, abans de l'inici de qualsevol moviment de terres o altres obres, i sempre que el seu perfil, no hagi estat alterat.

En cas que el terreny o parcel·la hagi estat alterat, tindrà la consideració de terreny natural, el perfil imaginari que reprodueixi el perfil del terreny natural, en funció de la perllongació dels perfils dels terrenys confrontants i/o que es pugui deduir en els plànols topogràfics a escala 1/1000 d'aquest POUM.

Art. 80. Ocupació màxima de parcel·la

En les normes de cada zona es fixen els percentatges d'ocupació màxima de parcel·la per l'edificació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos, elements sortints i porxos.

L'ocupació dels soterranis es fixa per a cada zona en l'articulat de la seva regulació detallada, o en altre cas es fixa genèricament en l'Art. 60 d'aquesta normativa.

Les rampes d'accés al soterrani, sempre que no estiguin cobertes, no computaran a efectes d'ocupació del sòl i podran adossar-se als límits de parcel·la,.

Els elements auxiliars de mobiliari, pèrgoles i similars per a la col·locació de veles, tendals, para-sols, no computaran a efectes d'ocupació, sempre i quan aquests elements esdevinguin espais oberts per 3 de les seves cares. Tot i així, han de respectar la separació mínima a veïns i/o carrer establerta.

Art. 81. Espai lliure de la parcel·la

Es l'espai privat per damunt de la rasant del terreny que no pot esser ocupat per a l'edificació, i que s'haurà de tenir enjardinat i en bones condicions d'ornat i manteniment Els espais lliures de parcel·la s'arbraran i enjardinaran bàsicament amb especies pròpies d'aquesta zona, d'acord al que estableix l'Art. 264 d'aquesta normativa..

Per tal de reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una excessiva escorrentia superficial, es limitaran les àrees pavimentades del espai lliure d'edificació de les parcel·les d'acord amb l'establert a l'Art. 269 d'aquesta normativa.

En compliment del objectius continguts al TRLSRU i a la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat es permetrà l'ocupació dels espais lliures de parcel·la no edificable amb elements necessaris per a la instal·lació d'ascensors en edificis existents, inclosos vestíbuls, replans i accessos als habitatges, o qualsevol altre element que tingui per finalitat la supressió de barreres arquitectòniques, si es donen les següents condicions:

- Quant no resulti viable, tècnica o econòmicament, cap altra solució per garantir la accessibilitat universal.
- Que la construcció es situï dins la zona situada entre l'edificació existent i el carrer, respectant la distància mínima obligatòria a veïns.
- Que la construcció, incloent coberta i volums complementaris, quedi compresa en el gàlib determinat per un plànol paral·lel al terreny natural i distant a aquest en mesura vertical a una alçada que correspondrà a l'alçada reguladora màxima establerta per a cada zona incrementada en 1´50 mts.
- Quant les actuacions referides en els apartats anteriors afectin a immobles declarats d'interès cultural o subjectes a qualsevol altre regim de protecció, es permetran soluciones que permetin realitzar les adaptacions que siguin precises per garantir l'accessibilitat, sens perjudici de la necessària preservació dels valors objecte de protecció. En qualsevol cas, deuran ser informades favorablement, o autoritzades, en el seu cas, per l'òrgan competent per a la gestió del règim de protecció aplicable, d'acord amb la seva pròpia normativa.

El volum de les construccions no computarà als efectes d'ocupació ni edificabilitat màximes permeses.

Art. 82. L'índex d'edificabilitat net

Dins cada una de les zones i subzones, es fixa com a paràmetre bàsic l'índex d'edificabilitat net. Aquest índex multiplicat per la superfície de cada parcel·la dona el sostre màxim admissible dins cada una d'elles.

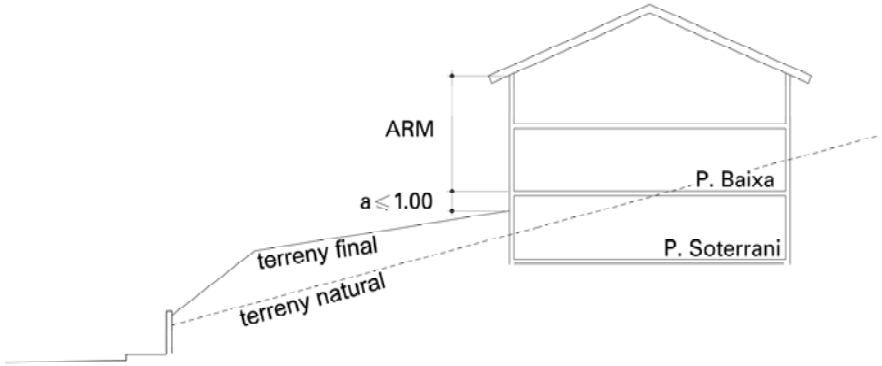
Art. 83. Alçada reguladora màxima (A.R.M.) Planta baixa i planta soterrani.

1.- L'alçada reguladora màxima (A.R.M.) de l'edificació, excepte pels edificis per activitats industrials i comercials regulats en el apartat 2 d'aquest mateix article, es determinarà en cada punt a partir de la cota de la planta baixa o de la part de planta que tingui tal consideració, i ve definida per a cada una de les zones juntament amb el número de plantes.

L'alçada reguladora màxima de l'edificació es mesurarà verticalment des de la cota de la planta baixa fins al nivell d'arrencada de la coberta o del pla superior del terrat o coberta plana.

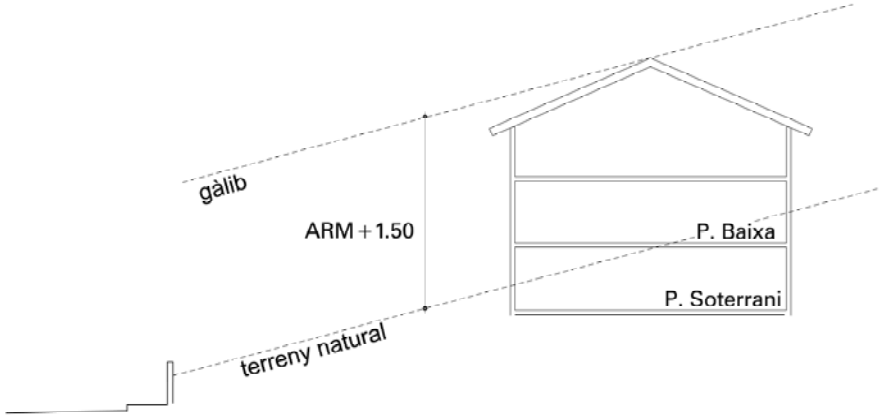
Tindrà la consideració de planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible, segons la definició que segueix.

Tindrà la consideració de planta soterrani tota la planta o part de la planta que quedi enterrada i no sobresurti més de 1 m. del terreny final o d'acabat de la parcel·la. Únicament podrà esser aparent en tota la seva alçada, l'entrada i la porta del garatge en una amplada màxima de 4,50 m.



La cota de la planta baixa figurarà en la secció o seccions del projecte edificatori, referenciada al plànol topogràfic de la parcel·la, amb un nivell d'informació i precisió suficient per a la seva correcta identificació.

Tota construcció, incloent coberta i volums complementaris, quedarà compresa en el gàlib determinat per un plànol paral·lel al terreny natural i distant a aquest en mesura vertical a una alçada que correspondrà a l'alçada reguladora màxima establerta per a cada zona incrementada en 1´50 mts.



Els nivells del terreny natural, els de l'anivellació final de la parcel·la, així com la definició del seu tancament, s'inclouran en el projecte edificatori, per a la sol·licitud de la llicència d'edificació.

2.- Regulació de l'alçada dels edificis per activitats industrials i comercials (Claus 10 i 11)

L'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació sobre rasant pels edificis de les Claus 10 i 11, es mesurarà verticalment des de la cota del terreny a on s'emplaça l'edificació, fins a límit superior de la coronació de l'edificació, i per tant, definirà l'alçada màxima total de l'edificació.

Tota construcció, incloent coberta i volums complementaris, quedarà compresa en el gàlib determinat per un plànol paral·lel al terreny natural i distant a aquest en mesura vertical a una alçada que correspondrà a l'alçada reguladora màxima establerta per a cada zona incrementada en 1´50 mts., excepte conductes de ventilació o de fums d'acord amb la normativa específica d'aplicació, plaques fotovoltaiques o captadors solars tèrmics, que es regirà per la seva pròpia ordenança i/o normativa sectorial.

Art. 84. Volum sota coberta

La superfície de l'edificació sota coberta, a partir de que disposi d'una alçada lliure de 1,50 mts. i que sigui susceptible d'utilització, computarà a efectes de l'edificabilitat màxima admesa, i el nombre de plantes.

Art. 85. Construccions auxiliars i instal·lacions esportives

1.- Construccions auxiliars:

S'entén per construccions auxiliars les edificacions i cossos d'edificacions al servei dels edificis principals.

Aquestes construccions, que computaran dins del volum màxim autoritzat en cada cas, se separaran dels llindars de la parcel·la a la mateixa distància que les edificacions principals.

Aquestes edificacions podran disposar-se aïllades, o bé, adossades a l'edifici principal.

En els terrenys en declivi, amb pendents superiors al 60%, s'admetrà que l'alineació del garatge en un ample màxim de 6 metres s'ajusti a l'alineació del vial. Sempre que això succeeixi l'alçada màxima de l'edificació serà de 3,00 m en el seu punt mig mesurat verticalment des de la cota de nivell de la vorera fins a la línia horitzontal situada a l'intersecció del pla de façana i el pla exterior de la coberta.

En els terrenys amb pendent ascendent tan sols s'admetran garatges en el tancament de parcel·la, o amb separació inferior a l'assenyalada com a separació de vial, quan quedin encastats en el massís de terres natural sempre que no sobrepassi una línia paral·lela a 1 m. per damunt de la rasant natural en un ample màxim de 6 metres. L'alçada màxima de l'edificació serà de 3,00 m en el seu punt mig mesurat verticalment des de la cota de nivell de la vorera fins a la línia horitzontal situada a l'intersecció del pla de façana i el pla exterior de la coberta

2.- Instal·lacions esportives:

Es permet la instal·lació en el solar d'instal·lacions esportives, piscines, frontons, pistes de tennis i anàlegs, sempre que l'alçada de les seves tanques sigui com a màxim la fixada per les tanques de parcel·la, quan es situïn dintre de la franja de terrenys fixada com a separació de la construcció als límits de parcel·la. Aquestes instal·lacions a l'aire lliure no computaran a efectes d'edificabilitat ni d'ocupació.

Per a la construcció de piscines, aquestes mantindran una separació mínima a límits de parcel·la de 1 metre, sempre i quan la seva construcció no sobrepassi en la línia límit de parcel·la, el nivell del terreny natural, en altre cas s'haurà de separar un mínim de tres metres.

Les instal·lacions de "barbacoa" es separaran un mínim de 3 mts. del llindars de la parcel·la.

Art. 86. Adaptació topogràfica i moviments de terres

1.- En les parcel·les amb pendents i en els casos en que sigui necessari l'anivellació del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:

Les plataformes d'anivellació en els primers 3 mts. a comptar perpendicularment des del límit dels llindars, no podran situar-se a més de 1,50m. per damunt i a 2,20 mts. per dessota de la cota natural del llindar. En qualsevol cas, aquestes plataformes d'anivellació no podran donar lloc a murs d'alçada superior a 2,50 metres.

Excepcionalment, l'alçada del mur de contenció en el límit del carrer podrà arribar fins a una alçada de 2,50 m. en el cas que el terreny original tingui o sobrepassi aquesta alçada en aquest límit

Els murs interiors de parcel·la no superaran una alçada aparent de 2,50 mts. La distancia mínima entre els murs serà de 3 mts. i els talussos entre murs respectaran el terreny natural o no podran superar el 30% de pendent. En cas que es col·loquin jardineres o similars davant els murs interiors de parcel.la, la seva alçada aparent més l'alçada del mur interior no podran superar els 2,50 mts.

2.-Tal com s'especifica en l'Art. 83 d'aquesta Normativa, el projecte edificatori per a la sol·licitud de llicència, haurà d'incorporar la indicació dels nivells del terreny natural, els de l'anivellació final de la parcel·la, així com la definició del seu tancament. Aquesta anivellació de la parcel·la no servirà per mesurar l'alçada reguladora màxima de l'edificació, que d'acord amb l'establert a l'esmentat Art. 83, es mesurarà a partir de la planta baixa.

CAPÍTOL CINQUÈ - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECIFICA

Art. 87. Paràmetres urbanístics

Els paràmetres propis d'aquesta classe d'ordenació són:

a) Índex d'edificabilitat bruta o zonal. Ve determinat unívocament en la regulació de cada zona i s'aplica sobre la superfície total del polígon o sector.

b) Condicions de parcel·la. A regular, en el seu cas, en el Pla Parcial o Especial, que fixa la parcel·la mínima, i en el seu cas la façana mínima de la parcel·la mesurada en el front del vial.

c) Índex d'edificabilitat net per parcel·la. Ve definit per a cada zona, i s'aplica sobre la superfície de cada parcel·la.

d) Gàlib de l'edificació. És l'àmbit a on s'ha de situar l'edificació, i vindrà delimitat en planta i alçada en els plànols de zonificació, o be fixat per la pròpia edificació en el cas que aquesta sigui existent.

El gàlib de l'edificació és únicament indicatiu de l'emplaçament de la mateixa, i no serveix per al còmput del sostre edificable, que vindrà determinar per l'índex d'edificabilitat corresponent.

e) Alçada màxima i nombre de plantes. En els sòls urbans es regula per cada zona l'alçada màxima i el nombre de plantes, i en els sòls urbanitzables s'establirà dins cada Pla Parcial.

f) Cota de referència de la planta baixa. Es defineix en el Pla Parcial o en la zona corresponent del sòl urbà que fixarà el nivell, l'adaptació topogràfica i moviment de terres.

En cas de no venir definit específicament en la zona corresponent, la cota de referència de la planta baixa, s'establirà d'acord amb l'establert a l'Art. 83 d'aquesta Normativa.

TÍTOL V: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER – RÈGIM URBANÍSTIC

Art. 88. Disposicions comuns

El règim urbanístic del sòl es regula, de conformitat amb el que disposa el TRLU, a través de:

1.- La classificació del sòl en classes segons règim jurídic (grafiada en els plànols n-1)

2.- La determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori (grafiada en els plànols n-2)

3.- La qualificació del sòl en zones o sistemes (grafiada en els plànols n-3 i n-4)

4.- La determinació de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà (grafiada en el plànols n-4), i en sectors de planejament urbanístic derivat per al seu desenvolupament mitjançant plans de millora urbana o plans parcials.

CAPÍTOL SEGON – CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Art. 89. Classificació del sòl

El territori a que afecta aquest POUM, es classifica en: sòl urbà consolidat i no consolidat, sòl urbanitzable delimitat i no delimitat, i sòl no urbanitzable, segons els criteris establerts pel TRLU.

La citada classificació del sòl es delimita en aquest Pla, en el plànol de Estructura general i orgànica del territori. Classificació del sòl i sectors de planejament (E: 1/ 10.000).

Art. 90. Qualificació en zones o sistemes

1.- En el sòl urbà el POUM determina l'ordenació física de forma detallada, mitjançant la delimitació dels sòls segons el seu destí per:

a) Sistemes de comunicacions.
b) Sistemes d'espais lliures públics.
c) Sistemes d'equipaments comunitaris.
d) Sistema d'habitatges dotacionals públics.
e) Sòls privats edificables qualificats en diferents zones segons el seu ús i intensitat.

Art. 91. Determinacions dels polígons d'actuació i sectors de planejament

1.- En el sòl urbà no consolidat la delimitació dels sector o polígons d'actuació té per finalitat la cessió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta prevista en la legislació vigent i l'execució de les obres d'urbanització necessàries per la conversió dels terrenys en solars. En els sectors o polígons d'actuació de sòl urbà consolidat la finalitat és la d'ultimar les obres d'urbanització necessàries per la conversió dels terrenys en solars.

2.- En el sòl urbanitzable delimitat el POUM determina els sectors de planejament pel seu desenvolupament en Plans Parcials i els elements fonamentals de l'estructura urbana (els sistemes generals, la regulació genèrica dels diferents usos globals i del seus nivells de densitat.

En aquesta classe de sòl , la disposició detallada del sòl per xarxa viària, aparcament, jardins urbans, dotacions i edificacions privades, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla Parcial de conformitat amb aquest POUM.

3.- Respecte al sòl urbanitzable no delimitat, s'haurà de preveure la seva programació i condicions d'acord amb la legislació vigent.

4.- El sòl no urbanitzable està subjecte a les determinacions que estableix l'article 47 del TRLU. Els graus de protecció queden establertes en el present POUM, d'acord amb el que disposa l'art. 58.9 del TRLU.

CAPÍTOL TERCER – ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI. ELS SISTEMES

Art. 92. Sistemes

1.- A efectes de determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquest POUM, i en el seu desenvolupament, els Plans Parcials o Especials, hauran d'assignar alguns sòls per:

a) Sistema de comunicacions
   Subsistema viari (Clau V)
   Subsistema ferroviari (Clau F)
   Subsistema portuari (Clau P)
b) Sistema d'equipaments comunitaris
   Subsistema d'equipaments i dotacions (Clau Eq)
   Subsistema de serveis tècnics (Clau St)
c) Sistema d'espais lliures públics
   Subsistema de parcs i jardins urbans (Clau Ell)
   Subsistema hidràulic (Clau H)
   Subsistema marítim (Clau M)
d) Sistema d'habitatges dotacionals públics

2.- Aquests sòls ordenats en "sistemes" presenten un especial grau d'interès col·lectiu i són determinants per assegurar un desenvolupament urbà equilibrat i possibilitar la millora de la qualitat urbana.

Art. 93. Delimitació

1.- El POUM assegura l'ordenació esglaonada i flexible del territori mitjançant la contemplació de sistemes urbanístics generals i sistemes urbanístics locals. Els primers estan grafiats en les present POUM en els plànols d'estructura general i orgànica del territori; els segons es regulen per Llei, i, en detall, per aquest POUM; quedant posposada la seva precisió pel moment en que es desenvolupi cada polígon o sector mitjançant el Pla corresponent, havent de recollir en el seu cas els assenyalats de forma indicativa en els plànols de zonificació.

2.- Els sistemes generals constitueixen en conjunt l'estructura orgànica del territori. Els sistemes generals tenen per finalitat assentar les bases territorials per la prestació de serveis d'interès general. En els sistemes locals, el seu àmbit de servei directe és del sector o zona en que s'enquadrin.

Per el seu desenvolupament serà necessària la tramitació dels corresponents plans especials, a menys que el present POUM delimiti expressament el seu destí i condicions per a la seva execució.

Art. 94. Règim de cessions

1.- a) Els sòls reservats per sistemes generals que es localitzin en "sòl urbà" destinats al sistema de comunicacions, espais lliures, equipaments comunitaris i d'habitatges dotacionals públics, seran de cessió obligatòria i gratuïta, en els termes, límits i condicions que estableix el TRLU, articles 35 i 44. Sense perjudici d'això, per aquests i d'altres sòls destinats a sistemes generals, l'administració podrà acudir a la seva expropiació, o a la delimitació de sectors o polígons d'actuació, per obtenir la cessió dels mateixos i a la redistribució quan

sigui possible, de càrregues i beneficis entre els propietaris afectats per l'actuació mitjançant reparcel·lació o permuta per altres terrenys edificables, d'acord amb l'establert a l'article 114 del TRLU.

b) Els sòls destinats a equipaments i dotacions, aparcaments o serveis tècnics, que en el moment d'aprovació d'aquest POUM siguin de domini privat i es destinin al mateix ús previst per aquest pla, continuaran en règim de propietat privada mentre desenvolupin la seva actual funció i ús.

2.- En sòl urbanitzable, els terrenys fixats com a sistemes urbanístics, seran de cessió obligatòria i gratuïta a l'ajuntament, i es consideraran com a part integrant del sector, i com a tals se'ls hi aplicarà l'índex d'edificabilitat bruta corresponent al mateix.

CAPÍTOL QUART – QUALIFICACIÓ DEL SÒL. DIVISIÓ EN ZONES

Art. 95. Definició

Els terrenys no destinats a sistemes, es delimiten en diferents zones segons el seu ús i intensitat.

Les zones d'aquest POUM comprenen les qualificacions urbanístiques que, segons règim jurídic, s'enumeren a continuació:

I.- SÒL URBÀ.
- Front de mar (Clau 1)
- Recinte emmurallat (Clau 2)
- Ravals (Clau 3)
- Conservació de l'edificació (Clau 4)
- Eixample – Illa tancada (Clau 5a) Illa oberta (Clau 5b)
- Blocs aïllats (Clau 6)
- Agrupacions de cases (Clau 7)
- Cases aïllades (Clau 8)
- Activitats econòmiques (Clau 9)
-.Industrial (Clau 10)
- Comercial (Clau 11)

II.- SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
- Sectors de desenvolupament residencial (Clau 12)
- Sectors de desenvolupament d'activitats econòmiques i industrials (Clau 13)
- Sectors de desenvolupament d'activitats turístiques (Clau 14)

III.- SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
- Sectors de desenvolupament no delimitat (Clau 15)

IV.- SÒL NO URBANITZABLE
- Paratge natural d'interès nacional (Clau 16)
- Pla d'espais d'interès natural (Clau 17)
- Costaner 1 NU-C1 (Clau 18)
- Espai de connectivitat ecològica (Clau 19)
- Agrícola deltaic (Clau 20)
- Agrícola (Clau 21)
- Agroforestal (Clau 22)
- Forestal (Clau 23)
- Zona de protecció hidràulica (Clau 24)

TÍTOL VI: ORDENACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER – SISTEMA COMUNICACIONS – SUBSISTEMA VIARI (Clau V)

Art. 96. Sistema viari. Definició

1.- La xarxa bàsica comprèn les instal·lacions i espais reservats pel sistema viari de caràcter fonamental, en ordre a mantenir els adequats nivells de mobilitat i accessibilitat.

2.- El règim de la xarxa viària bàsica serà el que correspongui amb subjecció a la legislació vigent, segons es tracti de vies autonòmiques o municipals.

3.- La xarxa viària secundària i local té per missió principal donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques.

Està constituïda per les vies no compreses en la xarxa bàsica, amb alineacions i rasants assenyalades en el present Pla o, com desenvolupament de les mateixes, en els Plans Parcials o Plans de Millora Urbana.

Art. 97. Tipus de vies i règim jurídic

S'estableixen els següents tipus de vies:

a) Xarxa viària territorial que comprèn les autovies i les carreteres nacionals i comarcals, de titularitat d'altres administracions que connecten diferents termes municipals (carreteres GI-600, GI-682, GIP-6831, GIP-6837 i la futura C-32 que forma part de la xarxa bàsica de Catalunya).

b) Xarxa viària urbana que compren les vies de l'àrea urbana, i en la que es distingeixen:

Vies urbanes bàsiques fonamentals per la estructura urbana, en funció de la seva posició, de les activitats que localitza i dels sectors urbans que relaciona.

Vies de la xarxa local, de servei intern de les diferents àrees urbanes.

Xarxa de carrils bici

c) Xarxa de camins rurals.

Vies rurals bàsiques fonamentals que estructuren el territori, en funció de la seva connectivitat entre diferents àmbits en sòl no urbanitzable. Aquesta qualificació serà legitimació suficient cara a la necessitat d'establir la seva titularitat pública, mitjançat la declaració de la seva utilitat pública i d'interès social.

Art. 98. Via verda – Carril bici

La traça de la via verda, que uneix les poblacions de Blanes i Tordera, transcorre per a un espai específic i diferenciat per aquest ús. La traça de la via verda no estarà afectada per serveis urbanístics i aquests si hi són, estaran soterrats.

Art. 99. Redacció de plans especials per al desenvolupament del sistema viari

1. Les vies definides en el apartat b de l'Art. 97, vies urbanes bàsiques fonamentals per a l'estructura urbana, podran ésser objecte d'un o més plans especials redactats per l'ajuntament, que tindran per objecte desenvolupar, fixar les característiques de disseny i materials, i precisar les determinacions d'aquest Pla respecte a les mateixes.

2. Aquest POUM, estableix amb aquesta finalitat l'àmbit a desenvolupar mitjançant Pla Especial, que s'esmenta a continuació :

Pla Especial de la carretera de Tordera i la GI-600. té com a finalitat fixar les característiques d'aquesta travessia que configura un dels principals accessos a Blanes, per a millorar la seva integració a la trama urbana, incorporar un passeig de vianants, i fixar els criteris de tractament paisatgístic per a millorar la imatge i la qualitat urbana de l'entorn de la mateixa.

Pla Especial de la carretera GI-682 Est. té com a finalitat fixar les característiques d'aquesta travessia que configura un dels principals accessos a Blanes des de Lloret, per a

millorar la seva integració a la trama urbana, fixant els criteris de tractament paisatgístic per a millorar la imatge i la qualitat urbana de l'entorn de la mateixa.

Pla Especial de la carretera GI-682 Oest.- Té com a finalitat fixar les característiques d'aquesta travessia que configura un dels principals accessos a Blanes des de Palafolls, per a millorar la seva integració a la trama urbana, fixant els criteris de tractament paisatgístic per a millorar la imatge i la qualitat urbana de l'entorn de la mateixa.

Pla Especial de la carretera GI-6831 Oest té com a finalitat fixar les característiques d'aquesta travessia que configura un dels principals accessos a Blanes des de Malgrat de Mar, per a millorar la seva integració a la trama urbana, fixant els criteris de tractament paisatgístic per a millorar la imatge i la qualitat urbana de l'entorn de la mateixa.

Pla Especial urbanístic dels passejos per a vianants té com a finalitat fixar les característiques paisatgístiques i constructives en les diferents situacions i àmbits per on discorren els passejos per a vianants. Els diferents tipus de secció, arbrat, plantacions, materials, tractament de les voreres pavimentades urbanes, s'han d'adequar a les diferents àrees a on es situen, amb paviments tous, pavimentacions parcials, cunetes sense vorada, arbrat i plantacions abundants.

Pla especial urbanístic dels carrils bici te per objecte la definició de la xarxa de carrils bici del municipi, fixant les seves característiques i programar el seu desenvolupament.

3. Mentre no es redactin el plans especials abans esmentats, serà d'aplicació la normativa corresponent a cada un dels sistemes o zones assenyalades en els plànols de zonificació.

Art. 100. Condicions per a l'edificació i les infraestructures de serveis en vies de la xarxa viaria territorial

En les actuacions situades dins l'àrea d'influència de la xarxa viaria territorial que afectin a vies de titularitat d'altres administracions de la municipal, estaran subjectes a l'establer a la Legislació sectorial de carreteres, i precisen autorització expressa de l'administració competent.

L'administració municipal exigirà amb caràcter previ a la concessió de la llicència, l'aportació de l'informa o autorització administrativa que en cada cas resulti necessària.

Aquestes construccions, instal·lacions i edificacions de la zona adjacent a les vies integrants del sistema viari, estan subjectes a més a la llicència municipal.

Les edificacions mantindran les separacions i condicions fixades per la legislació sectorial vigent per a cada tipus de via. Les edificacions llindants a camins rurals respectaran les separacions mínimes fixades a l'Art. 234.5 d'aquesta normativa.

Art. 101. Disciplina urbanística de la publicitat

1.- La col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda visibles des de la via publica, està sotmesa, al règim de comunicació, i s'adequarà a l'establer a l'Art. 267 d'aquesta normativa.

2.- No es permetrà la col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda que per la seva ubicació o característiques, incideixin negativament en la imatge i l'entorn urbà o del paisatge a on es situïn.

3.- Dins la xarxa viària territorial, la xarxa bàsica i la xarxa de camins rurals, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la via públics, d'acord amb la legislació sectorial vigent, (DL 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres.).

Art. 102. Sistema d'aparcaments (Clau Vap)

1.- Comprèn el terreny destinats per aquest POUM, específicament per a aquesta finalitat, amb l'objecte de mantenir i completar la necessitat d'aquests àrees de suport a l'activitat residencial, comercial i de serveis de població.

Aquestes àrees d'aparcament podran ésser de titularitats pública o privada.

Es prohibeix l'aparcament de vehicles de matèries perilloses a totes les zones de sòl urbà i urbanitzable.

2.- Condicions d'edificació: A les àrees previstes com a sistema d'aparcaments, s'admetran únicament les edificacions destinades a aquest us. Aquestes edificacions s'hauran d'adequar a les condicions de l'edificació i del paisatge urbà de l'entorn a on es situen.

Aquestes àrees es pavimentaran, s'ordenaran i s'adequaran els seus accessos, d'acord amb el seu funcionament propi.

En les àrees a on es fixen franges d'espais lliures, es sistematitzaran aquests, amb plantació d'arbrat, per tal de millorar-ne la qualitat ambiental de l'entorn, i facilitar la seva integració paisatgística amb l'àrea urbana propera d'acord amb les previsions d'aquest POUM.

CAPÍTOL SEGON – SISTEMA COMUNICACIONS **– SUBSISTEMA FERROVIARI (Clau Fv)**

Art. 103. Sistema ferroviari. Definició i servituds.

En aquest sistema s'inclouen les infraestructures ferroviàries que formen part de la "Red Ferroviaria de Interés General".

Les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixin dins el Sistema Ferroviari s'ajustaran a les limitacions i règim de protecció establert a la "Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario" i el "Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario", i legislació concordant o que la substitueixi.

L'esmentada Llei estableix una zona de domini públic, una zona de protecció i límit d'edificació de 8, 70 i 50 m. en sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, i de 5, 8 i 20 m. en sòl urbà. Les autoritzacions d'edificacions i instal·lacions s'ajustaran a aquest règim de proteccions i servituds.

Per tal de procedir a l'obertura de la Ronda Oest que dóna accés a l'estació de ferrocarril, s'afecta part de l'aparcament actual de l'estació. L'obertura d'aquest vial (Ronda Oest) quedarà condicionat a la prèvia desafectació dels sòls del servei públic ferroviari, i l'autorització de l'Administració General de l'Estat.

Art. 104. Intervenció en l'edificació.

Les construccions, instal·lacions i edificacions en la zona adjacent a la via de ferrocarril integrants del sistema ferroviari estan subjectes, a l'informe preceptiu del Ministeri de Foment o administració competent i a la llicència municipal, d'acord l'article 187 del TRLU.

CAPÍTOL TERCER – SISTEMA COMUNICACIONS **– SUBSISTEMA PORTUARI (Clau P)**

Art. 105. Sistema portuari. Definició i regulació.

En aquest sistema s'inclouen les infraestructures portuàries del Port de Blanes , així com les seves possibles reformes i ampliacions.

La seva regulació ve determinada per la legislació sectorial específica, i el seu desenvolupament i condicions d'edificació i usos s'adequarà a les determinacions del Pla especial del Sistema General Portuari de Blanes vigent.

CAPÍTOL QUART–SISTEMA COMUNICACIONS– SERVITUTS AERONÀUTIQUES de l' AEROPORT de GIRONA

Art. 106. Servituds aeronàutiques.

1.- Part del terme municipal de Blanes es troba inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques del Aeroport de Girona, per la Superfície d'Aproximació intermèdia i final de la maniobra VOR-RWY 02.

En el plànol normatiu n.6 (SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS) s'inclou l'àmbit afectat per les Servituds Aeronàutiques.

A efectes d'aquestes servituds, les construccions i els seus elements no poden ultrapassar la cota de servitud aeronàutica de 431 metres, mesurada sobre el nivell del mar, i que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny u objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib del viari o via fèrria.

En aquest àmbit serà d'aplicació la normativa sectorial vigent.

Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. n° 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. n° 312, de 30 de diciembre).

Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O. E n° 162, de 8 de julio).

Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. n° 315, de 31 de diciembre).

Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. n° 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. n° 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. n° 118, de 17 de mayo).

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. n° 292, de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. n° 118, de 17 de mayo)

2.- D'acord a l'establert als articles 30 i 31 del Decret 584/72 modificat por R. D. 297/2013, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors incloses les pales, mitjans necessaris per a la construcció, incloses les grues de construcció i similars) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).

CAPÍTOL CINQUÈ – SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Clau Eq)

Art. 107. Definició

Comprèn les superfícies o edificacions destinades a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans, i que poden esser de titularitat pública o privada.

Art. 108. Usos permesos (públics i privats)

1.- Docent.- Centres docents per a l'educació infantil, primària, secundària, batxillerat, i ensenyament superior, ensenyament professional, d'adults, i altres activitats formatives i d'ensenyament, així com les seves instal·lacions annexes esportives i culturals.

2.- Sanitari i sociosanitari.- Centres de salut i assistencials, centres residencials d'acció educativa i serveis de reinserció, centres de dia per a gent gran, residencies assistides i habitatges tutelats, serveis comuns per a persones amb discapacitats, tallers ocupacionals, centres d'assistència primària, hospitals, clíniques, i altres anàlegs, així com tots els establiments definits per la Llei 12/2007, d'11 d'octubre de Serveis Socials.

3.- Esportiu.- L'ús esportiu compren la pràctica d'activitats esportives en instal·lacions a l'aire lliure o en edificacions específiques per a aquest ús. S'admetran com a usos complementaris els espectacles públics, recreatius, restauració, socials i culturals.

4.- Sociocultural.- L'ús sociocultural compren les activitats culturals i de relació social, desenvolupades usualment en edificis específics per aquest fi tal com centres culturals, cívics, museus, biblioteques, espais d'exposicions, teatres, cinemes, auditoris i similars. Inclou les escoles de dansa, gimnàstica rítmica, i similars. També inclou l'ús de jardí botànic i les instal·lacions o centre de recerca, lligats a aquest.

5.- Religiós.- Compren les activitats relacionades amb els diferents cultes religiosos en esglésies, temples o similars.

6.- Públic administratiu.- L'ús compren les activitats i els edificis destinats a organismes de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc.

7.- Proveïment i abastament.- Compren les activitats d'abastament i proveïment de caràcter o concessió pública, tals com mercats o centres similars

8.- Tanatori

9.- Cementiri

10.- Equipaments ambientals i de gestió de residus urbans Instal·lacions per a la gestió de residus urbans, deixalleries, recuperació de runes, etc.

11.- Altres Espais o edificis destinats a altres usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans no previstos en els supòsits anteriors, i serveis de restauració complementaris dels usos que s'instal·lin.

En les parcel·les que el POUM no especifiqui un ús concret, aquest s'haurà d'assignar mitjançant el corresponent pla especial urbanístic, d'acord amb l'article 67.1.d del TRLU.

12.- Es consideraran també inclosos dins els anteriors usos, les activitats i serveis complementaris necessaris per al bon funcionament dels equipaments, tals com els serveis de restauració, bar, o altres similars.

Art. 109. Condicions de l'edificació dels equipaments públics.

1.- Els equipaments i dotacions públiques comunitaris, en general es regularan pel sistema d'ordenació d'edificació aïllada. L'edificabilitat neta màxima sobre sòl públic edificable per aquests usos, serà d'1,00 metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl. La forma i distribució dels cossos d'edificació haurà de permetre a l'interior de cada parcel·la, la sistematització d'amplis espais d'arbrat i jardineria.

L'alçada màxima permesa serà de 9 metres sobre la cota natural del terreny, en tots els punts del solar.

No obstant, quan els equipaments estiguin localitzats en sectors de sòl urbà, que comprenguin zones regulades per ordenació segons alineació de vial. S'ordenaran d'acord amb els paràmetres i característiques de les zones colindants.

Dins les àrees d'equipaments es podran instal·lar els serveis tècnics i aparcaments que fixi l'ajuntament.

2.- Mitjançant un pla de millora urbana d'ordenació de volums, l'ajuntament podrà modificar aquests paràmetres, per tal d'adequar-les a les necessitats funcionals de l'equipament.

Aquests paràmetres són d'aplicació a tot el municipi inclosos els equipaments de titularitat pública que formen part dels plans parcials vigents.

3.- Pel desenvolupament per l'àrea fixada com a nou cementiri es formularà i tramitarà el corresponent Pla Especial Urbanístic.

Art. 110. Condicions de l'edificació dels equipaments privats.

Els equipaments ja existents de titularitat privada, i recollits en aquest POUM, mantindran l'ús actual, pels qual han estat recollits.

1.- En els equipaments docents de titularitat privada i equipaments sanitari-assistencial, l'edificabilitat s'adequarà a les necessitats per desenvolupar el programa educatiu o

assistencial d'acord amb la normativa sectorial vigent, prèvia tramitació del corresponent pla especial urbanístic que estableixi els paràmetres i la volumetria de l'edificació, que s'adequarà a les característiques de l'entorn.

2.- A les àrees d'equipaments privats amb instal·lacions destinades a les pràctiques esportives i no edificades, s'admetrà únicament el manteniment d'aquest ús esportiu. S'admetran com a usos complementaris els de restauració i el recreatiu. L'edificabilitat neta màxima per a les edificacions serà de 0,15 m2/m2, amb una ocupació màxima del 15% de la parcel·la.

3.- Els edificis religiosos o altres equipaments privats situats en edificacions existents en sòl urbà mantindran la seva volumetria i edificabilitat actual.

4.- Dins l'àrea d'equipament destinada al jardí botànic Marimurtra s'admetrà una edificabilitat de 0,07m2/m2 per edificacions i instal·lacions de manteniment de l'activitat, centre de recerca, usos culturals, turístics, recreatius o científics.

CAPÍTOL SISÈ – SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS **– SUBSISTEMA SERVEIS TÈCNICS (clau St)**

Art. 111. Serveis tècnics

1.- El present POUM conté l'ordenació de la infraestructura dels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigües, gas i telecomunicacions, sanejament, establint les precises reserves de sòl i les de protecció, sense perjudici de quedar subjectes aquests serveis, en el seu desenvolupament i execució a la legislació sectorial especifica que els sigui d'aplicació.

Les edificacions necessàries per a la instal·lació d'aquests serveis, s'adaptaran a les característiques dels edificis veïns, i s'integraran en la imatge de l'entorn a on s'ubiquin.

L'ajuntament podrà fixar a les diferents companyies de serveis, les condicions i mesures correctores més adients per a cada projecte o instal·lació.

Els espais lliures d'edificació que constitueixen el entorn d'aquests serveis, es consideraran i sistematitzaran com espais lliures verds.

2.- Serveis tècnics d'abastament d'aigua. Els projectes per a la instal·lació de nous dipòsits d'abastament d'aigua dins d'espais forestals incorporaran un anàlisi detallat dels impactes previstos en la construcció i en les infraestructures complementàries (accessos, tancaments, ...) i preveure un disseny i ubicació, que minimitzin l'impacte sobre els terrenys forestals i garanteixin la correcta inserció en el medi. L'expedient incorporarà una sol·licitud d'informe al Departament de Medi Ambient i Habitatge. La qualificació de finques o parcel·les com a serveis tècnics d'abastament d'aigua així com els seus accessos, facultarà a l'ajuntament la seva expropiació pel seu interès públic.

3.- Sistema de serveis tècnics ambientals. Les instal·lacions per a dipòsit controlat de residus, acopi de terres, àrids, runes, materials de construcció, incineradora, ecoparc es qualifiquen com a serveis tècnics ambientals.

4.- Sistema de telecomunicacions, estacions i antenes de telefonia esdevé regulat per la Llei estatal 9/2014 de 9 de maig general de telecomunicacions, sense perjudici que mitjançant el corresponent Pla Especial de Infraestructures de Telecomunicacions es pugui preservar els interessos públics mediambientals, paisatgístics i urbanístics (FD5è STC 20/2016, de 4 de febrer)

CAPÍTOL SETÈ.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS **– PARCS I JARDINS URBANS (Clau Ell)**

Art. 112. Definició

Comprèn els sòls destinats a zones verdes, places i passeigs arbrats en sòl urbà i urbanitzable. Seran d'ús i propietat públics i no edificables, destinats a parcs o, amb destí a jardins per a jocs de nens, descans i repòs de les persones i protecció i millora de la qualitat ambiental de la població.

Art. 113. Ordenació i ocupació dels espais lliures

1.- Aquests sòls hauran d'ordenar-se majoritàriament amb espècies vegetals adaptades a l'entorn amb poques necessitats hídriques, i els elements accessoris necessaris, inclosos edificis o instal·lacions per a serveis annexes del parc, per a usos culturals o socials, sense que aquests últims no ocupin més del 5% de la seva superfície.

Quan per la seva extensió tinguin la consideració de parc, admetran instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva. Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran el gaudiment del parc pels ciutadans, ni la qualitat de la jardineria, ni les vistes panoràmiques internes o sobre l'àrea urbana contigua.

Per tal de facilitar la percolació de l'aigua en el subsòl, i sempre que sigui possible, l'adequació dels parcs i jardins urbans reduirà al màxim la superfície a pavimentar, i s'utilitzaran preferentment paviments permeables (empedrats, graves o similars).

2.- L'ajuntament podrà destinar els espais lliures assenyalats en els plànols amb la clau Ell/Ap per aparcaments en soterrani. En aquest cas la superfície del mateix s'adequarà per al destí d'espais lliures, i mantindrà el caràcter enjardinat i arbrat en la seva superfície.

3.- El POUM preveu en diversos vials principals la creació d'espais lliures longitudinals per a facilitar la implantació d'avingudes arbrades. En tots els casos, i en especial en aquests espais lliures longitudinals, l'ajuntament podrà autoritzar nous accessos privats a través d'aquests espais lliures, sempre que no perjudiquin la funcionalitat d'aquests passejos arbrats.

4.- Per a la formalització i arbrat dels espais lliures s'utilitzaran majoritàriament espècies autòctones de l'àmbit mediterrani i de baix consum hídric.

5.- En casos excepcionals i per raó de la seva funcionalitat, com en el cas dels jardins temàtics, l'ajuntament podrà cedir en règim de concessió, la gestió del parc o espai lliure.

Art. 114. Jardins urbans resultants de sistemes locals

El POUM contempla en la categoria de parcs i jardins urbans de sistemes locals, els sòls delimitats en el plànols de zonificació, amb caràcter indicatiu, però d'obligat desenvolupament per la seva condició complementaria a la dels sistemes generals.

No es disposaran en sòls amb pendents superiors a les mitjanes de la zona, ni podran disgregar-se en trossos sense identitat ni sentit. Les seves condicions mínimes s'adequaran a l'establir en aquest POUM, i en la legislació urbanística vigent.

En aquests sòls l'ajuntament podrà admetre serveis tècnics, quant no sigui possible la seva ubicació en altres terrenys específics per aquesta finalitat, sens perjudici del compliment de la legislació sectorial en cada cas.

CAPÍTOL VUITÈ.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS **- SUBSISTEMA HIDRÀULIC (Clau H)**

Art. 115. Sistema hidràulic - Definició

1.- El sistema hidràulic correspon a la zona fluvial, que és la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

Art. 116. Sistema hidràulic - Usos

1.- No s'admet cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

2.- L'espai inclòs dins la Xarxa Natural 2000 "Riu Tordera" (Codi ES5110007-1) s'adequarà a la gestió prevista per les aigües continentals que estableix l'annex 8 de l'acord GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC).

3.- En les rieres cobertes es compatibilitzarà l'ús de domini públic hidràulic amb la implantació i utilització viaria i peatonal de les mateixes.

Art. 117. Àmbit afectat pel flux preferent del riu Tordera i la riera de Blanes.

1.- Compren l'àmbit delimitat com de flux preferent per a l'avinguda de 100 anys, d'acord amb el R.D. 638/2016, de 29 de desembre de 2016, que modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986)

2.- L'àmbit delimitat com de flux preferent, restarà subjecte a les limitacions que estableixen els articles 9, 9bis i 9ter. de l'esmentat Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.), i de les quals es reprodueixen en els dos articles següents les que tenen més repercussions urbanístiques en el municipi.

Art. 118. Limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl no urbanitzable ("suelo rural")

Les limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl no urbanitzable seran les especificades en l'art. 9bis del R.D.P.H., i de les quals es recull una síntesi a continuació:

1.- En el sòl no urbanitzable afectat per la zona de flux preferent no es permetrà la instal·lació de noves:

a) Instal·lacions que emmagatzemen, transformen, manipulen, generen o aboquin productes que puguin resultar perjudicials per a la salut humana i l'entorn (sòl, aigua, vegetació o fauna) com a conseqüència de la seva arrossegament, dilució o infiltració

b) Edificacions, obres de reparació o rehabilitació que suposin un increment de l'ocupació en planta o del volum d'edificacions existents, canvis d'ús que incrementin la vulnerabilitat de la seguretat de les persones

c) Acampades, zones destinades a l'allotjament en els càmpings i edificis d'usos vinculats

d) Hivernacles, tancaments i tanques que no siguin permeables, com ara els tancaments de mur de fàbrica

f) Granges i vivers d'animals que hagin d'estar inclosos en el Registre d'explotacions ramaderes.

g) Replens que modifiquin la rasant del terreny i suposin una reducció significativa de la capacitat de desguàs.

h) Amuntegament de materials que puguin ser arrossegats o puguin degradar el domini públic hidràulic o emmagatzematge de residus de tota mena.

i) Infraestructures lineals dissenyades de manera que tendeix al paral·lelisme amb la llera. Excepcionalment, quan es demostri que no hi ha una altra alternativa viable de traçat,

2. Excepcionalment es permet la construcció de petites edificacions destinades a usos agrícoles amb una superfície màxima de 40 m2, i, la construcció de les obres associades als aprofitaments reconeguts per la legislació d'aigües, sempre que no representi un augment de la vulnerabilitat de la seguretat de les persones o béns enfront de les avingudes i que no s'incrementi de manera significativa la inundabilitat de l'entorn immediat, ni aigües avall.

3. Tota actuació a la zona de flux preferent ha de comptar amb una declaració responsable, presentada davant l'Administració hidràulica competent i integrada, si escau, en la documentació de l'expedient d'autorització, en la qual el promotor expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, comprometent-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats.

4. Per als supòsits excepcionals anteriors, i per a les edificacions ja existents, les administracions competents han de garantir l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció

Art. 119. Limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl urbà ("suelo urbanizado")

Les limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl urbà seran les especificades en l'art. 9ter del R.D.P.H., i de les quals es recull una síntesi a continuació:

1.- En el sòl urbà afectat per la zona de flux preferent es podran realitzar noves edificacions, obres de reparació o rehabilitació que suposin un increment de l'ocupació en planta o del volum d'edificacions existents, canvis d'ús, garatges subterranis, soterranis i qualsevol edificació sota rasant i instal·lacions permanents d'aparcaments de vehicles en superfície, sempre que es reuneixin els següents requisits:

a) No representin un augment de la vulnerabilitat de la seguretat de les persones o béns enfront de les avingudes, en haver-se dissenyat tenint en compte el risc al qual estan sotmesos.

b) Que no s'incrementi de manera significativa la inundabilitat de l'entorn immediat ni aigües avall, ni es condicionin les possibles actuacions de defensa contra inundacions de la zona urbana.

c) Que no es tractin de noves instal·lacions que emmagatzemen, transformen, manipulen, generen o aboquin productes que puguin resultar perjudicials per a la salut humana i l'entorn (sòl, aigua, vegetació o fauna) com a conseqüència de la seva arrossegament, dilució o infiltració, en particular estacions de subministrament de carburant, depuradores industrials, magatzems de residus, instal·lacions elèctriques de mitjana i alta tensió.

d) Que no es tracti de nous centres escolars o sanitaris, residències de gent gran, o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població.

e) Que no es tracti de nous parcs de bombers, centres penitenciaris o instal·lacions dels serveis de Protecció Civil.

f) Les edificacions de caràcter residencial es dissenyaran tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent i els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys. Podran disposar de garatges subterranis i soterranis, sempre que es garanteixi l'estanquitat del recinte per l'avinguda de 500 anys.

Per aquesta finalitat, en el plànol normatiu n-5 "Nivell d'inundació Q 500 en l'àmbit de flux preferent", s'estableixen els nivells absoluts de la cota d'inundació pel període de retorn de 500 anys, i als que s'hauran de disposar els nous usos residencials. La diferència entre aquest valor absolut de la cota d'inundació i la cota del terreny, dona com a resultat l'alçada teòrica d'inundació en cada lloc.

Atès que l'alçada d'inundació així calculada, suposa en la majoria dels llocs alçades superiors als 2 m., comportarà la necessitat de disposar els usos residencials a partir de la primera planta pis, o justificar en altre cas, el compliment d'aquesta norma legal.

2.- A més del que exigeix l'article 115.3, amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en què s'acrediti que hi ha anotació registral indicant que la construcció es troba en zona de flux preferent.

3.- Per als supòsits excepcionals anteriors, i per a les edificacions ja existents, les administracions competents han de garantir l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció.

CAPÍTOL NOVÈ – SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS **– SUBSISTEMA MARÍTIM (Clau M)**

Art. 120. Definició.

El sistema Marítim comprèn el sòl inclòs dins el domini públic maritimoterrestre (d.p.m.t.) regulat a la Llei 22/88 de 28 de juliol de Costes, i posterior modificació per la Llei 2/2013, de 29 de maig, de protecció i us sostenible del litoral i modificació de la Llei 22/1988 (endavant LC) que s'identifica en els plànols d'ordenació del POUM amb la clau M.

La delimitació del domini públic maritimoterrestre correspon a l'administració de l'Estat, mitjançant el corresponen atermenament. Aquest POUM recull l'atermenament vigent en el moment de l'aprovació inicial del Pla.

Art. 121. Condicions d'ús i d'edificació.

1.- Els usos, instal·lacions i conservació dels terrenys del sistema marítim i de les seves zones de servituds es regularan, per allò que disposa LC i el RD 876/2014, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de Costes (endavant RC).

2.- La utilització del domini públic maritimoterrestre es regularà per l'especificat en el títol III de la Llei 22/88 de Costes.

3.- La zona de servitud de protecció del d.p.m.t. es defineix a l'art. 23 i a la disposició transitòria tercera de la LC, i recau sobre una franja de 100 m en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable delimitat, i de 20 metres d'amplada al sòl urbà, mesurada terra endins des del límit interior de la ribera de mar.

Els usos dins aquesta zona de servitud de protecció, s'ajustaran al establert als articles 24 i 25 de la LC, i hauran de disposar de l'autorització corresponent segons regulació dels articles 44 i ss del RC.

Les edificacions que estan dins la zona de servitud de protecció i constitueixen façana marítima, quedaran subjectes a l'establert a la Disposició Transitòria Tercera de la LC. Als efectes d'aquesta D.T.3ª , aquest POUM delimita un pla de millora urbana (P.M.U.) per ordenar en detall les edificacions de la façana marítima de S'Auguer. En cas de noves edificacions en altres parcel·les dins aquesta zona de servitud, s'haurà d'ordenar també mitjançant el corresponent P.M.U. que abastarà els trams de façana següents:

c./ de la Costa Brava. –.c./ Josep Tarradellas.

Façana marítima de S'Auguer (entre Passeig de la Marina i c./ de Sant Andreu de la Palomera)

4 - La zona de servitud de trànsit del d.p.m.t. es defineix a l'art. 27 de la LC, i recau sobre una franja de 6 metres d'amplada mesurada terra endins des del límit interior de la ribera de mar.

S'hauran de garantir les servituds de trànsit i accés al mar tal com disposen els articles 27 i 28 respectivament de la LC.

5.- Les obres i instal·lacions existents en el domini públic o en la seva zona de servitud, es regularan per l'especificat en la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes.

6 - Les instal·lacions de la xarxa de sanejament hauran de complir les condicions assenyalades a l'article 44.6 de la Llei de Costes i concordants del seu Reglament

7.- L'ajuntament proposarà el corresponent pla d'usos de temporada del sistema marítim d'acord amb el que es disposa al títol III del RC.

CAPÍTOL DESÈ.- SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS (Clau D).

Art. 122. Definició

1.- Compren les actuacions d'habitatge públic destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitat d'assistència o d'emancipació, d'acord al previst a l'art.34.3 del TRLU i art 66.1.c RLU.

2.- La tipologia d'aquests habitatges s'adequarà a les polítiques d'habitatge públic que es programin per al seu desenvolupament.

3.- Les seves condicions d'edificació, volumetria i situació dins la parcel·la, es podran fixar dins el planejament derivat a on s'ubiquen, i en qualsevol cas el projecte arquitectònic s'haurà d'integrar a l'entorn urbà mes immediat, adequant-se a la tipologia i alçades de les edificacions veïnes.

TÍTOL VII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS

Art. 123. Qualificació de sòl urbà

1.- Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita el sòl urbà d'acord amb les condicions establertes al TRLU, sobre l'estat de l'edificació i de la urbanització dels terrenys.

2.- En les àrees de nova creació, o procedents d'anteriors Plans Parcials, en que resten pendents obres d'urbanització, o cessions de sòls públics, es delimita el corresponent polígon d'actuació per als esmentats fins.

Art. 124. Zones

En el sòl urbà la regulació detallada dels usos, i condicions d'edificació dels sòls d'aprofitament privat no adscrits als diferents sistemes esmentats en el títol anterior, es realitza per zones i subzones, que apareixen definides en els plànols normatius de zonificació a escala 1/1000, (plànols N.3-1 a N.3-42), d'acord amb la següent classificació:

- Front de mar (Clau 1)
- Recinte emmurallat (Clau 2)
- Ravals (Clau 3)
- Conservació de l'edificació (Clau 4)
- Eixample (Clau 5)
- Blocs aïllats (Clau 6)
- Agrupacions de cases (Clau 7)
- Cases aïllades (Clau 8)
- Activitats econòmiques (Clau 9)
- Industrial (Clau 10)
- Comercial (Clau 11)

Art. 125. Tipus d'ordenació de l'edificació, paràmetres edificatoris de cada zona i usos permesos.

Dins cada una de les zones, aquest POUM, defineix les condicions d'edificabilitat i usos permesos per a cada una d'elles, a partir de la definició del tipus d'ordenació de l'edificació, i la concreció dels paràmetres edificatoris que el regulen en cada cas.

Els tipus d'ordenació de l'edificació son els següents:

1.- Edificació segons alineació de vial

2.- Edificació aïllada

3.- Volumetria específica

La definició d'aquests tipus edificatoris i dels paràmetres urbanístics que els regulen s'efectua en el títol anterior.(TÍTOL IV - Disposicions comuns als diferents tipus d'ordenació de l'edificació).

Dins cada una de les zones s'especifiquen els usos permesos, d'acord amb la definició dels mateixos efectuada en l'Art. 49 d'aquesta normativa.

Art. 126. Desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM

Pel desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM, es podran realitzar programes d'actuació urbanística, plans especials urbanístics, plans de millora urbana, o projecte d'urbanització complementaris, amb les finalitats previstes en el TRLU.

Amb tot, l'ajuntament podrà atorgar llicències en el sòl urbà consolidat amb subjecció a aquest POUM, sempre que es compleixin les condicions de cessió de sòls, i d'infraestructures de serveis urbanístics per assolir la condició de solar, tal com s'estableix en l'art. 29 del TRLU.

Art. 127. Plans de millora, polígons d'actuació i cessions gratuïtes en el sòl urbà

Les cessions gratuïtes i obligatòries en el sòl urbà, es delimiten en funció dels Plans de millora urbana, i els polígons d'actuació que s'assenyalen, derivats d'anteriors Plans Parcials o Estudis de Detall, així com d'actuacions puntuals, en terrenys que s'incorporen de nou en el sòl urbà.

Aquestes cessions, d'acord amb el TRLU, abasten en el sòl urbà no consolidat, els sòls destinats a l'obertura o ampliació de la xarxa viària, així com els terrenys destinats als sistemes urbanístics assenyalats en el corresponent polígon d'actuació.

La cessió d'aquests terrenys serà condició prèvia per a l'obtenció de les llicencies d'edificació.

Art. 128. Terrenys destinats a habitatges de protecció pública (HPP), o altres d'estímul a l'habitatge assequible. Densitat aplicable i terminis de construcció

Els terrenys destinats a habitatges de protecció pública o altres d'estímul a l'habitatge assequible, i que el POUM determina amb el percentatge de sostre corresponent dins els polígons o sectors corresponents, es delimitarà la seva localització concreta dins el planejament derivat.

Per al còmput de la densitat o nombre d'habitatges corresponents al sostre destinat a HPP, s'estimarà el de 1 habitatge per cada 100 m2 de sostre total construïble, excepte en els sectors o polígons en que es determini específicament una altre densitat. Aquest càlcul a efectes reparcel·latoris s'efectua sens perjudici de que la superfície dels habitatges de protecció pública s'adeqüin a les dimensions i tipologia d'acord en el col·lectiu a qui s'adreça, i en el seu cas ajustar-se a les condicions establertes a l'article 99.3 del TRLU.

El planejament derivat fixarà els terminis per a la seva execució, que en cap cas poden ésser superiors al termini de dos anys per a l'inici de les obres i de tres per a la seva finalització, a partir de que la parcel·la tingui la condició de solar, tal com estableix l'article 68.2.h del RLU.

Art. 129. Projectes i obres d'urbanització complementàries

En totes les àrees incloses dins un polígon d'actuació, en que restin pendents obres d'urbanització, es tramitarà el corresponent projecte d'urbanització complementari.

L'execució de les obres d'urbanització d'acord amb l'esmentat projecte que aprovi l'ajuntament, es així mateix condició prèvia per a l'obtenció de les llicències d'edificació.

Art. 130. Adequació estètica i mediambiental

Totes les edificacions s'adequaran a la normativa específica d'aplicació autonòmica o estatal, així com a la normativa fixada en el Títol X - Protecció medi-ambiental i paisatgística - d'aquesta Normativa.

CAPÍTOL SEGON – FRONT DE MAR (Clau 1)

Art. 131. Definició

1.- Comprèn les parcel·les de sòl urbà que corresponen a la façana marítima del nucli antic de Blanes. Les seves característiques més destacades són l'arquitectura moderna, de façanes molt vidriades i amb grans balcons, on a la planta baixa hi ha activitats complementaries al turisme. La seva configuració dóna la imatge més coneguda des del mar de Blanes juntament amb el promontori de Sa Palomera.

Per la seva composició formal es distingeixen dos subzones:

Clau 1 – Façana marítima
Clau 1* - conjunt “Morro Curt”

Art. 132. Condicions d’edificació

1.- Tipus d’ordenació:

El tipus d’ordenació és segons alineació a vial. L’alineació ve fixada en els plànols d’ordenació de sòl urbà.

2.- Regulació i alçades:

En els plànols d’ordenació es fixen per a cada illa la profunditat edificable i el número de plantes. L’alçada reguladora màxima queda definida en funció del número de plantes d’acord amb el següent quadre:

Planta baixa +1 : 7,00 m.
Planta baixa +2 : 10,10 m.
Planta baixa +3 : 13,20 m.
Planta baixa +4 : 16,30 m.
Planta baixa +5 : 19,40 m.

L’alçada mínima de la planta baixa serà de 3.50 m.

3.- Àtics:

En les zones d’alçada igual o inferior a planta baixa + 2 plantes pis s’admetrà l’addició d’una planta àtic. Aquesta planta àtic quedarà reculada 3 m. respecte a les alineacions del front de vial i espais lliures públics.

4.- Cossos volats:

En carrers d’amplada superior a 5,00 metres s’admetran els cossos sortints oberts, que podran ocupar la longitud total de la façana de carrer, amb una volada màxima de 1,20 m., i que no podrà sobrepassar, en cap cas, 1/10 de l’amplada del carrer, i hauran de separar-se un mínim de 1 m. de la mitgera veïna.

En carrers d’amplada igual o inferior a 5,00 metres, les façanes seran planes, admetent-se únicament balcons amb barana de barrot metàl·lic, i amb una volada màxima de 30 cm, i que no podran ocupar una longitud superior a dos terços de la longitud de façana, i hauran de separar-se un mínim de 1 m. de la façana veïna..

5.- Coberta:

La coberta podrà ser plana o inclinada. En el segon cas amb una pendent màxima del 30%. Els ràfecs de la coberta podran volar fins a 45 cms del pla de façana en els carrers de menys de 20 metres, i 90cms en carrers d’amplada igual o superior a aquesta dimensió.

En edificis amb coberta plana, els elements tècnics de les instal·lacions s’ubicaran sempre dins el gàlib format per una pendent de 45º des de l’alçada reguladora màxima.

6.- Conjunt “Morro Curt”:

Per a la Clau 1*- Conjunt “Morro Curt”, es mantindrà la seva volumetria actual. L’ordenació d’aquest conjunt es podrà modificar mitjançant la redacció d’un pla de millora urbana (PMU) d’ordenació volumètrica que no superi la volumetria actual i respecti l’”skyline” panoràmic urbà).

Art. 133. Densitat màxima d’habitatges

El nombre màxim d’habitatges serà el d’un habitatge per cada 80 m2 de sostre que es preveu construir en el projecte edificatori sobre el que es sol·licita la llicència, comptabilitzant la superfície construïda (inclòs els espais comuns) destinada a l’ús d’habitatge, dins de la profunditat edificable del cos principal, i arrodonint les fraccions al nombre enter més proper.

Les promocions públiques d’habitatges protegits, s’adequaran a les polítiques d’habitatges fixades per als diferents col·lectius a que vagin destinades, i no tenen límit de densitat, tal com s’estableix a la legislació sectorial vigent.

Art. 134. Condicions de parcel·la

Es fixa una façana mínima de parcel·la de 4,50 metres.

Art. 135. Condicions d'ús

1.- Els usos permesos a la zona de front de mar són:
Habitatge plurifamiliar i unifamiliar
Allotjament col·lectiu
Hoteler
Restauració
Petit comerç
Oficines
Taller artesanal
Públic administratiu
Sanitari-sociosanitari
Docent
Esportiu
Recreatiu
Socio-cultural.
2.- Ordenança d'usos : Els usos d'oficines o altres es podran restringir en determinades zones, mitjançant l'aprovació d'una ordenança municipal de regulació d'aquests usos, per tal d'afavorir polítiques de dinamització o altres, del centre històric i comercial de la ciutat, situat darrera d'aquest front de mar.
L'ordenança podrà fixar així mateix, la regulació de les dimensions i paràmetres dels locals i de les activitats comercials, així com criteris d'ubicació en funció dels usos.

CAPÍTOL TERCER – RECINTE EMMURALLAT (Clau 2)

Art. 136. Definició

Comprèn les parcel·les de sòl urbà que corresponen al interior del antic recinte emmurallat de la Vila de Blanes. Les seves característiques més destacades són una trama sensiblement ortogonal de carrers molt estrets, i edificacions basades en la casa de cos, amb parcel·les al voltant dels 5 metres d'amplada. El pla pretén mantenir el caràcter de centre comercial i vital de la ciutat, tot preservant la seva imatge i teixit urbà de transformacions desaforades, evitar la seva densificació i degradació, així com potenciar un ús de vianants en tot el recinte.

Art. 137. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació:
El tipus d'ordenació és segons alineació a vial. L'alineació ve fixada en els plànols d'ordenació de sòl urbà.
2.- Regulació i alçades:
En els plànols d'ordenació es fixen per a cada illa la profunditat edificable i el número de plantes. L'alçada reguladora màxima queda definida en funció del número de plantes d'acord amb el següent quadre:
Planta baixa : 4,00 m.
Planta baixa+1 : 7,00 m.
Planta baixa+2 : 10,10 m.
Planta baixa+3 : 13,20 m.
L'alçada mínima de la planta baixa serà de 2,80m.
3.- Àtics:

Quan l'alçada permesa no sobrepassi PB+2PP es permetrà una planta àtic, la qual quedarà reculada 3 m. respecte a les alineacions del front de vial o espai lliure públic.

4.- Cossos volats:

Per regla general, les façanes seran planes, admetent-se únicament balcons amb barana de barrot metàl·lic, i amb vol màxim de 30cm. i un cantell motllurat no superior al 12 cm. i una separació a les mitgeres mínima de 80cm i que no podran ocupar una longitud superior a l'amplada dels forats de les obertures mes 20cm. a ambdós costats de l'obertura . Aquests balcons podran assolir una volada màxima de 60 cm en els carrers d'amplada igual o superior a 5 m..

5.- Coberta:

La coberta podrà ser plana o inclinada. En el segon cas serà de teula àrab i amb una pendent màxima del 30% i no es podran obrir terrasses ni forats que modifiquin la pendent en aquesta coberta. Els ràfecs de la coberta podran volar fins a 45cms del pla de façana

En edificis amb coberta plana, els elements tècnics de les instal·lacions s'ubicaran sempre dins el gàlib format per una pendent de 45º des d'alçada reguladora màxima.

Art. 138. Condicions de parcel·la

1.- Es fixa una façana mínima de parcel·la de 4,50 metres.

2.- Per tal de preservar la imatge urbana i l'adequació al teixit urbà existent, no es permetrà l'agrupació de dos o més parcel·les si ultrapassa una longitud màxima de façana de 15 mts. En cas d'agrupació de parcel·les, en la composició de la façana s'haurà de mantenir la partició formal en diferents parcel·les, per tal d'evitar la imatge d'un gran edifici continuo i facilitar la integració del nou edifici en el paisatge urbà del seu entorn.

Art. 139. Densitat màxima d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges serà el d'un habitatge per cada 80 m2 de sostre que es preveu construir en el projecte edificatori sobre el que es sol·licita la llicència, comptabilitzant la superfície construïda (inclòs els espais comuns) destinada a l'ús d'habitatge, dins de la profunditat edificable del cos principal, i arrodonint les fraccions al nombre enter més proper.

En cas de solars de reduïda dimensió que no permetin 1 habitatge de 80 m2 per planta, es permetrà reduir la superfície de l'habitatge fins a un mínim de 50m2 construïts, sempre que l'habitatge ocupi la totalitat de la planta, exceptuant-ne els accessos comuns en cas d'ésser-hi.

Les promocions públiques d'habitatges protegits, s'adequaran a les polítiques d'habitatges fixades per als diferents col·lectius a que vagin destinades, i no tenen límit de densitat, tal com s'estableix a la legislació sectorial vigent.

Art. 140. Condicions estètiques de les intervencions en l'edificació

No s'autoritzaran les obres de nova edificació que per la seva volumetria, materials o colors comportin un impacte negatiu en la percepció de la imatge del conjunt arquitectònic.

Les façanes seran de volums simples i planes. Els materials d'acabat i color de façana s'hauran de definir en el projecte de sol·licitud de llicència d'obres, justificant que s'adeqüen a l'entorn i a les condicions fixades per als "conjunts urbans" dins el Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic del municipi, i que es reprodueixen a continuació.

La modificació per l'ajuntament d'aquestes condicions estètiques de l'esmentat Catàleg, comportarà automàticament l'adopció de les condicions modificades, sense necessitat de procedir a la modificació d'aquest POUM.

Condicions estètiques del Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic:

a) Paraments exteriors a carrer : són d'aplicació tant als edificis a preservar com en els que es possible substituir elements o parts no catalogades o als edificis en que es permet el seu enderroc i nova construcció:
-Les portalades de planta baixa no superaran els 2,50 m. d'amplada i tindran proporcions verticals, Aquesta amplada podrà augmentar-se per raons de funcionalitat justificada.
- Les obertures de les plantes superiors seran amb finestres o balcons amb un vol màxim de 20 cm. i un cantell motllurat no superior al 12 cm. i una separació a les mitgeres mínima de 80 cm. Tots els balcons i finestres tindran proporcions verticals i una amplada no superior a 1,40 m., tot dominant en qualsevol cas els paraments plens sobre els buits.
- Les cornises i ràfecs tindran una alçada compresa entre 15 i 30 cm, i una volada màxima de 45 cm.
- Es podran col·locar reixats a les obertures sempre que no sobresurtin del pla de façana.
- Els tancaments exteriors seran únics per a tota la façana exceptuant les plantes baixes i en el seu cas els badius de l'ultima planta.
- Els vidres seran incolors, transparents i sense cap tipus de gravat, dibuix o imprès.
- En actuacions de rehabilitació no es permeten les persianes enrotllables de tambor.

b) Obertures : La disposició de les obertures en façana mantindrà els ritmes, la proporció, la forma i la dimensió de les edificacions tradicionals de la zona. S'haurà de mantenir el predomini del ple sobre el buit. Les obertures de les façanes tindran sempre unes proporcions verticals, i s'agruparan en eixos també verticals que podran ser centrats o no en relació a la façana. En façanes de fins a 5,50 m. d'amplada, el nombre màxim d'eixos serà de dos i se'n podrà afegir un per cada 2,50 m, de més amplada que tingui l'edifici. Els tancaments seran de fusta, ferro o alumini esmaltats amb color fosc que entoni amb el de la façana.

c) Acabats de façana : totes les façanes exteriors i interiors aniran estucades, arrebossades o amb paredat de pedra segons els tipus paredat comú, paredat adobat de sola o aplacat de pedra regular.
L'acabat exterior dominant serà únic per tota la façana permetent-se només en la planta baixa una variació a la resta.
S'admetrà també en les cases amb la façana arrebossada un sòcol que sobresurti un màxim de 4 cm. del pla de façana i tingui una alçada compresa entre 0,80 i 1,00 m. Aquest sòcol tindrà un acabat llis, tipus lliscat o aplaçat de pedra. Seran prohibides les gelosies de ceràmica i/o vidre, les parets de vidre i els aplacats plàstics o metàl·lic.

d) Colors de façana : totes les façanes aniran pintades sobre l'arrebossat, o bé estucades, llevat d'aquelles que disposen del tipus paredat com a acabat exterior. Color blanc o terrós.
En general, la resta d'elements de la façana com fusteria reixes, persianes, canalers i baixants, es complementaran adequadament al color de la façana.

e) Mitgeres : les parets mitgeres que quedin vistes hauran de tractar-se com a façanes principals. No es permetran els envanets pluvials d'obra de fàbrica vista, de fibrociment i de materials aïllants vistos. Es podran emprar materials prefabricats en les parets mitgeres sempre que per la seva textura, color, o imatge s'integrin adequadament dins el paisatge urbà circumdant, i no comportin un impacte visual negatiu en el entorn, i que s'adeqüin a l'establer amb caràcter general a l'Art. 262 d'aquesta normativa.

f) Cobertes: les cobertes dels edificis seran planes o inclinades. Quan siguin inclinades tindran un pendent uniforme per totes les vessants, variable entre un 25-30%, perpendicular a les línies de façana. El material de coberta serà teula àrab de color marró rogenc, abocant les aigües cap al carrer i pati d'illa.

Sobre la coberta inclinada no s'admetran altres cossos que les xemeneies i fumerals. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar-hi les caixes d'escala, l'aire condicionat i d'altres similars.
En les cobertes planes els badalots d'escala s'hauran d'integrar dins el volum de la planta àtic, i els elements tècnics de les instal·lacions dins el gàlib de 45º des de l'últim forjat que assenyala l'Art. 68 de la normativa.
Es podran mantenir les xemeneies existents en les operacions de renovació de coberta, a excepció d'aquelles de fibrociment o PVC. Les de nova construcció es faran amb obra arrebossada i pintada de color similar a la façana i amb remats tradicionals. Les alçades no superaran el 1,30 m. comptat des de l'encreuament inferior amb la línia de pendent de la teulada.

g) Portals d'entrada : tots els portals no comercial és a dir, portes d'entrada a patis, vestíbuls, etc. seran de fusta o planxa metàl·lica pintada de color.

h) Canaleres i baixants :
   - Les canaleres podran quedar dintre la cornisa, o bé penjades, de ceràmica (tortugades) o metàl·lica.
   - Els baixants, si van a l'exterior, seran de planxa metàl·lica. En la planta baixa, i fins a 2 m. d'alçada, serà obligat el de fosa o equivalent.
   - Les canaleres i els baixants metàl·lics, llevat, dels formats amb planxa de zinc o equivalent hauran de pintar-se amb colors metàl·lics (oxiron o similar).
   - Es prohibeixen expressament els materials plàstics i fibrociment.

i) Aparadors comercials en planta baixa : les plantes baixes destinades a botigues o locals comercials pel que respecte al seu tancament exterior, faran servir els següents materials:
   - la fusta, el ferro i l'alumini pintats
   - el llautó, el bronze i el coure
   - el vidre transparent o glaçat
   - la pedra del lloc com a paviment, quan l'aparador quedi reculat
   - metacrilat transparent incolor

   Pel que respecta a la col·locació d'aparadors, retolació, marquesines, rètols comercials, banderoles i veles, s'estarà al que regulin les respectives ordenances municipals aprovades a l'efecte. Transitòriament mentre aquestes no estiguin aprovades, serà d'aplicació la normativa continguda en el Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic.

Art. 141. Condicions d'ús

1.- Els usos permesos a la zona de recinte emmurallat són:
Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
Allotjament col·lectiu
Hoteler
Restauració
Recreatiu amb excepció de les d'activitats o usos recreatius musicals definides a l'apartat tercer de l'Annex I del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives aprovat per Decret 112/2010 de 31 d'agost
Petit comerç
Oficines
Taller artesanal
Públic administratiu
Sanitari-sociosanitari.
Docent
Esportiu
Socio-cultural
Noves tecnologies

2.- Ordenança d'usos : Els usos d'oficines o altres es podran restringir en determinades zones, mitjançant l'aprovació d'una ordenança municipal de regulació d'aquests usos, per tal d'afavorir polítiques de dinamització o altres, d'aquest centre històric i comercial de la ciutat. L'ordenança podrà fixar així mateix, la regulació de les dimensions i paràmetres dels locals i de les activitats comercials, així com criteris d'ubicació en funció dels usos.

CAPÍTOL QUART – RAVALS (Clau 3)

Art. 142. Definició

Comprèn les parcel·les de sòl urbà que corresponen al creixement en ravals fora del recinte emmurallat de la Vila de Blanes. Aquests creixements es produïren fins a la primera meitat del segle XX.. Les seves característiques més destacades són els carrers estrets, i edificacions basades en la casa de cos, amb parcel·les al voltant dels 5 metres d'amplada.

Se'n distingeixen diferents ravals: S'Auguer, Sa Massaneda, Sa Carbonera i el carrer Raval

Per les seves característiques d'homogeneïtat i bon estat de conservació es delimiten dos subzones amb caràcter diferenciat, en els antics barris de S'Auguer, i Sa Carbonera.

3a - S' Auguer,

3b - Sa Carbonera

Art. 143. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació és segons alineació a vial. L'alineació ve fixada en els plànols d'ordenació de sòl urbà.

2.- Regulació i alçades

En els plànols d'ordenació es fixen per a cada illa la profunditat edificable i el número de plantes. L'alçada reguladora màxima queda definida en funció del número de plantes d'acord amb el següent quadre:

Planta baixa : 4,00 m.
Planta baixa+1 : 7,00 m.
Planta baixa+2 : 10,10 m.
Planta baixa+3 : 13,20 m.

L'alçada mínima de la planta baixa serà de 2,80m

3.- Àtics:

Quan l'alçada permesa no sobrepassi PB+2PP es permetrà una planta àtic, la qual quedarà reculada 3 m. respecte a les alineacions del front de vial o espai lliure públic.

4.- Cossos volats

Per regla general, les façanes seran planes, admetent-se únicament balcons amb barana de barrot metàl·lic, i amb vol màxim de 30cm., i una separació a les mitgeres mínima de 80cm i que no podran ocupar una longitud superior a l'amplada dels forats de les obertures mes 20cm. a ambdós costats de l'obertura .

Aquests balcons podran assolir una volada màxima de 60 cm en els carrers d'amplada igual o superior a 5 m..

En el carrer J. Ruyra s'admetran els cossos sortints oberts, que no podran ocupar més de dos terços de la longitud total de la façana, amb una volada màxima de 1,20 m., i que no podrà sobrepassar, en cap cas, 1/10 de l'amplada del carrer, i hauran de separar-se un mínim de 1m. de la mitgera veïna.

En aquest carrer s'admetran a més, els cossos volats amb tancament de vidre (d'acord a l'especificat a l'Art. 69), sense ultrapassar un terç de la longitud de les façanes (anterior i posterior), amb una volada màxima de 1m., i la mateixa separació de la mitgera veïna. El

conjunt dels cossos volats no ultrapassarà els dos terços del total de la longitud de cada façana.

5.- Coberta:

La coberta podrà ser plana o inclinada. En el segon cas serà de teula àrab i amb una pendent màxima del 30% i no es podran obrir terrasses ni forats que modifiquin la pendent en aquesta coberta. Els ràfecs de la coberta podran volar fins a 45cms del pla de façana .

En edificis amb coberta plana, els elements tècnics de les instal·lacions s'ubicaran sempre dins el gàlib format per una pendent de 45º des de l'alçada reguladora màxima.

Art. 144. Condicions de parcel·la

1.- Es fixa una façana mínima de parcel·la de 4,50 metres.

2.- Per tal de preservar la imatge urbana i l'adequació al teixit urbà existent, no es permetrà l'agrupació de dos o més parcel·les si ultrapassa una longitud màxima de façana de 15 mts. En cas d'agrupació de parcel·les, en la composició de la façana s'haurà de mantenir la partició formal en diferents parcel·les, per tal d'evitar la imatge d'un gran edifici continuo i facilitar la integració del nou edifici en el paisatge urbà del seu entorn.

Art. 145. Densitat màxima d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges serà el d'un habitatge per cada 80 m2 de sostre que es preveu construir en el projecte edificatori sobre el que es sol·licita la llicència, comptabilitzant la superfície construïda (inclòs els espais comuns) destinada a l'ús d'habitatge, dins de la profunditat edificable del cos principal, i arrodonint les fraccions al nombre enter més proper.

En cas de solars de reduïda dimensió que no permetin 1 habitatge de 80 m2 per planta, es permetrà reduir la superfície de l'habitatge fins a un mínim de 50m2 construïts, sempre que l'habitatge ocupi la totalitat de la planta, exceptuant-ne els accessos comuns en cas d'ésser-hi.

Les promocions públiques d'habitatges protegits, s'adequaran a les polítiques d'habitatges fixades per als diferents col·lectius a que vagin destinades, i no tenen límit de densitat, tal com s'estableix a la legislació sectorial vigent.

Art. 146. Condicions estètiques de les intervencions en l'edificació

No s'autoritzaran les obres de nova edificació que per la seva volumetria, materials o colors comportin un impacte negatiu en la percepció de la imatge del conjunt arquitectònic.

Les façanes seran de volums simples i planes. Els materials d'acabat i color de façana s'hauran de definir en el projecte de sol·licitud de llicència d'obres, justificant que s'adeqüen a l'entorn

En les subzones de S'Auguer i Sa Carbonera, les edificacions hauran de complir a més les condicions fixades per als "conjunts urbans" dins el Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic del municipi, i que es reprodueixen a continuació.

La modificació per l'ajuntament d'aquestes condicions estètiques de l'esmentat Catàleg, comportarà automàticament l'adopció de les condicions modificades, sense necessitat de procedir a la modificació d'aquest POUM.

Art. 147. Condicions estètiques en les subzones de S'Auguer i Sa Carbonera.

Condicions estètiques del Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic:

a) Paraments exteriors a carrer : són d'aplicació tant als edificis a preservar com en els que es possible substituir elements o parts no catalogades o als edificis en que es permet el seu enderroc i nova construcció:

-Les portalades de planta baixa no superaran els 2,50 m. d'amplada i tindran proporcions verticals, Aquesta amplada podrà augmentar-se per raons de funcionalitat justificada.
- Les obertures de les plantes superiors seran amb finestres o balcons amb un vol màxim de 20 cm. i un cantell motllurat no superior al 12 cm. i una separació a les mitgeres mínima de 80 cm. Tots els balcons i finestres tindran proporcions verticals i una amplada no superior a 1,40 m., tot dominant en qualsevol cas els paraments plens sobre els buits.
- Les cornises i ràfecs tindran una alçada compresa entre 15 i 30 cm, i una volada màxima de 45 cm.
- Es podran col·locar reixats a les obertures sempre que no sobresurtin del pla de façana.
- Els tancaments exteriors seran únics per a tota la façana exceptuant les plantes baixes i en el seu cas els badius de l'ultima planta.
- Els vidres seran incolors, transparents i sense cap tipus de gravat, dibuix o imprès.
- En actuacions de rehabilitació no es permeten les persianes enrotllables de tambor.

b) Obertures : La disposició de les obertures en façana mantindrà els ritmes, la proporció, la forma i la dimensió de les edificacions tradicionals de la zona. S'haurà de mantenir el predomini del ple sobre el buit. Les obertures de les façanes tindran sempre unes proporcions verticals, i s'agruparan en eixos també verticals que podran ser centrats o no en relació a la façana. En façanes de fins a 5,50 m. d'amplada, el nombre màxim d'eixos serà de dos i se'n podrà afegir un per cada 2,50 m, de més amplada que tingui l'edifici. Els tancaments seran de fusta, ferro o alumini esmaltats amb color fosc que entoni amb el de la façana.

c) Acabats de façana : totes les façanes exteriors i interiors aniran estucades, arrebossades o amb paredat de pedra segons els tipus paredat comú, paredat adobat de sola o aplacat de pedra regular.
L'acabat exterior dominant serà únic per tota la façana permetent-se només en la planta baixa una variació a la resta.
S'admetrà també en les cases amb la façana arrebossada un sòcol que sobresurti un màxim de 4 cm. del pla de façana i tingui una alçada compresa entre 0,80 i 1,00 m. Aquest sòcol tindrà un acabat llis, tipus lliscat o aplaçat de pedra. Seran prohibides les gelosies de ceràmica i/o vidre, les parets de vidre i els aplacats plàstics o metàl·lic.

d) Colors de façana : totes les façanes aniran pintades sobre l'arrebossat, o bé estucades, llevat d'aquelles que disposen del tipus paredat com a acabat exterior. Color blanc o terrós.
En general, la resta d'elements de la façana com fusteria reixes, persianes, canalers i baixants, es complementaran adequadament al color de la façana.

e) Mitgeres : les parets mitgeres que quedin vistes hauran de tractar-se com a façanes principals. No es permetran els envanets pluvials d'obra de fàbrica vista, de fibrociment i de materials aïllants vistos. Es podran emprar materials prefabricats en les parets mitgeres sempre que per la seva textura, color, o imatge s'integrin adequadament dins el paisatge urbà circumdant, i no comportin un impacte visual negatiu en el entorn, i que s'adeqüin a l'establer amb caràcter general a l'Art. 262 d'aquesta normativa.

f) Cobertes: les cobertes dels edificis seran planes o inclinades. Quan siguin inclinades tindran un pendent uniforme per totes les vessants, variable entre un 25-30%, perpendicular a les línies de façana. El material de coberta serà teula àrab de color marró rogenc, abocant les aigües cap al carrer i pati d'illa.
Sobre la coberta inclinada no s'admetran altres cossos que les xemeneies i fumerals. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar-hi les caixes d'escala, l'aire condicionat i d'altres similars.

En les cobertes planes els badalots d'escala s'hauran d'integrar dins el volum de la planta àtic, i els elements tècnics de les instal·lacions dins el gàlib de 45º des de l'últim forjat que assenyala l'Art. 68 de la normativa.
Es podran mantenir les xemeneies existents en les operacions de renovació de coberta, a excepció d'aquelles de fibrociment o PVC. Les de nova construcció es faran amb obra arrebossada i pintada de color similar a la façana i amb remats tradicionals. Les alçades no superaran el 1,30 m. comptat des de l'encreuament inferior amb la línia de pendent de la teulada.

g) Portals d'entrada : tots els portals no comercial és a dir, portes d'entrada a patis, vestíbuls, etc. seran de fusta o planxa metàl·lica pintada de color.

h) Canaleres i baixants :
   - Les canaleres podran quedar dintre la cornisa, o bé penjades, de ceràmica (tortugades) o metàl·lica.
   - Els baixants, si van a l'exterior, seran de planxa metàl·lica. En la planta baixa, i fins a 2 m. d'alçada, serà obligat el de fosa o equivalent.
   - Les canaleres i els baixants metàl·lics, llevat, dels formats amb planxa de zinc o equivalent hauran de pintar-se amb colors metàl·lics (oxiron o similar).
   - Es prohibeixen expressament els materials plàstics i fibrociment.

i) Aparadors comercials en planta baixa : les plantes baixes destinades a botigues o locals comercials pel que respecte al seu tancament exterior, faran servir els següents materials:
   - la fusta, el ferro i l'alumini pintats
   - el llautó, el bronze i el coure
   - el vidre transparent o glaçat
   - la pedra del lloc com a paviment, quan l'aparador quedi reculat
   - metacrilat transparent incolor

   Pel que respecta a la col·locació d'aparadors, retolació, marquesines, rètols comercials, banderoles i veles, s'estarà al que regulin les respectives ordenances municipals aprovades a l'efecte. Transitòriament mentre aquestes no estiguin aprovades, serà d'aplicació la normativa continguda en el Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic.

Art. 148. Condicions d'ús

1.- Els usos permesos a la zona de ravals són:
Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
Allotjament col·lectiu
Hoteler
Restauració
Recreatiu, *amb excepció de les d'activitats o usos recreatius musicals definides a l'apartat tercer de l'Annex I del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives aprovat per Decret 112/2010 de 31 d'agost*
A la zona clau 3b que confronta amb la façana marítima s'admet les activitats i usos recreatius musicals

Petit comerç
Oficines
Taller artesanal, i taller petit
Públic administratiu
Sanitari-sociosanitari
Educatiu
Esportiu
Socio-cultural
Aparcament
Noves tecnologies

2.- Ordenança d'usos: Els usos d'oficines o altres es podran restringir en determinades zones, mitjançant l'aprovació d'una ordenança municipal de regulació d'aquests usos, per tal d'afavorir polítiques de dinamització o altres, d'aquest centre històric i comercial de la ciutat. L'ordenança podrà fixar així mateix, la regulació de les dimensions i paràmetres dels locals i de les activitats comercials, així com criteris d'ubicació en funció dels usos.

CAPÍTOL CINQUÈ – CONSERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ i dels JARDINS PRIVATS (Clau 4)

Art. 149. Definició

Comprèn el conjunt de parcel·les edificades i/o jardins privats, que pel seu interès històric, arquitectònic, artístic,i/o ambiental, aquest POUM preveu mantenir i conservar amb les edificacions actuals, com a part del paisatge urbà històric de la ciutat, i respecte dels quals estableix les mesures de protecció urbanística necessàries, i les inclou en el Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic de Blanes, per garantir el manteniment de les condicions actuals de l'edificació i de l'enjardinament o arbrat.

Art. 150. Condicions d'edificació

El tipus d'ordenació és segons volumetria específica, que s'adequa a les edificacions existents en cada cas.

S'hi admeten obres de consolidació, restauració, reutilització, rehabilitació, sanejament, ampliació o reestructuració, en la forma que queden definides en les fitxes del Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic de Blanes.

Aquest POUM incorpora dins la seva documentació i determinacions normatives, l'esmentat Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic de Blanes, que fixa per a cada cas, les condicions de protecció i d'intervenció, així com les mesures globals d'incentivació i beneficis fiscals per a fomentar el seu bon manteniment i conservació.

Les fitxes del catàleg defineixen les condicions d'intervenció en cada edificació o conjunt, i es consideren incorporades en aquest POUM, excepte en les referències al PGOU anterior.

Les obres d'intervenció s'adequaran a les condicions fixades en l'esmentat Catàleg, i en les seves modificacions.

En les finques del carrer Esperança 16 i 18 s'adequarà l'edificació a la volumetria fixada en els plànols de zonificació d'aquest POUM, i a les condicions establertes en el Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic.

En cas de construir noves edificacions total o parcialment, s'ajustaran a les condicions d'edificació que s'estableix en la clau urbanística dels edificis confrontants

Art. 151. Condicions d'ús

Els usos permesos a la zona de conservació de l'edificació són:
Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
Allotjament col·lectiu
Hoteler
Restauració
Petit comerç
Oficines
Públic administratiu
Sanitari-sociosanitari
Educatiu

Recreatiu amb excepció de les d'activitats o usos recreatius musicals definides a l'apartat tercer de l'Annex I del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives aprovat per Decret 112/2010 de 31 d'agost
A la zona que confronta amb la façana marítima s'admet les activitats i usos recreatius musicals
Socio-cultural

CAPÍTOL SISÈ – EIXAMPLE (Clau 5)

Art. 152. Definició

Comprèn les parcel·les de sòl urbà que corresponen al procés urbanitzador recent, amb estructura viària d'eixample i edificació entre mitgeres, en alguns casos dispers i de clar origen suburbial però integrats ja en l'àrea urbana.

Per la seva composició formal es distingeixen dos subzones:

Eixample - Illa tancada(Clau 5a) i Eixample - Illa oberta (Clau 5b)

En funció del seu ús s'estableixen així mateix dues subzones:

Subzona hotelera (Clau 5-H)

Subzona d'habitatges de protecció pública (Clau 5-HPP)

Art. 153. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació és segons alineació a vial. L'alineació ve fixada en els plànols d'ordenació de sòl urbà, en els que s'indica la profunditat edificable, o en el seu cas, tot el perímetre regulador de l'edificació.

2.- Regulació i alçades

En els plànols de Zonificació de sòl urbà (sèrie n-4) es fixen per a cada illa la profunditat edificable i/o el perímetre regulador de l'edificació, i el número màxim de plantes. L'alçada reguladora màxima queda definida en funció del número de plantes d'acord amb les següents correspondències:

PB : 4,50 m.
PB+1 : 7,00 m.
PB+2 : 10,10 m.
PB+3 : 13,20 m.
PB+4 : 16,30 m.
PB+5 : 19,40 m.
PB+6 : 22,50 m.

L'alçada mínima de la planta baixa serà de 3,50 m., excepte en el cas d'habitatge en que l'alçada mínima s'ajustarà al que determini la normativa específica d'aplicació.

En les illes totalment edificables amb front a carrers, les alçades reguladores dels quals són diferents, s'ha senyalitzat en els plànols d'ordenació la màxima profunditat edificable amb front al carrer que permet major alçada.

3.- Àtic.

Quan l'alçada permesa no sobrepassi l'alçada de PB+2PP, es permetrà l'edificació complementària d'una planta àtic que se separarà 3 metres de totes les línies de façana a carrer o a espai lliure públics. Igualment es permetrà la construcció d'una planta àtic, quan així s'assenyali en els plànols d'ordenació a escala 1:1.000.

4.- Cossos sortints.

a) - En carrers d'amplada superior a 5,00 metres s'admetran els cossos sortints oberts, que podran ocupar la tota la longitud de la façana, amb una volada màxima de 1/10 de l'amplada del carrer, i que no podrà sobrepassar, en cap cas, 1,20 m., i hauran de separar-se un mínim de 1m. de la mitgera veïna.

S'admetran a més els cossos semitancats o tancats, sense ultrapassar un terç de la longitud de les façanes a carrer o espais lliures públics, amb es mateixes condicions màximes de volada, i la mateixa separació mínima de la mitgera veïna, i que s'adequaran a les determinacions fixades a l'Art. 69 d'aquesta normativa.
b) - En carrers d'amplada igual o inferior a 5,00 metres, les façanes seran planes, admetent-se únicament balcons amb una volada màxima de 30 cm, i que no podran ocupar una longitud superior a dos terços de la longitud de façana.
c) – En l'espai interior de l'illa de cases no es permetran cossos sortints tancats o semitancats que sobrepassin la profunditat edificable. Únicament s'admetran, cossos sortints oberts, el vol màxim dels quals no podrà excedir d'una vintena part del diàmetre de la circumferència inscrivible en el punt on es projecta el cos sortint de l'espai interior illa, amb un vol màxim en tot cas de 1'20 m., i una separació mínima de 1m. de la mitgera veïna.

5.- Coberta:

La coberta podrà ser plana o inclinada, en el segon cas serà amb una pendent màxima del 30%. Els ràfecs de la coberta podran volar fins a 45cms del pla de façana en els carrers de menys de 20 metres, i 90cms en carrers d'amplada igual o superior a aquesta dimensió.
En edificis amb coberta plana, els elements tècnics de les instal·lacions s'ubicaran sempre dins el gàlib format per una pendent de 45º des de l'alçada reguladora màxima.

6.- Tractament de les façanes en illes obertes (clau 5b).

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

7.-. Planta baixa edificable en interior d'illa.

En els plànols d'ordenació a escala 1:1.000 queden definides la possibilitat o la prohibició d'edificar en Planta Baixa en l'interior d'illa.
No obstant això, l'ocupació de habitatge en planta baixa no podrà superar en cap cas la profunditat edificable establerta a partir de l'alineació de vial, implicant la no edificació del pati interior en una distància mínima de 4 m. de la façana posterior.

8.- Porxos a Mas Borinot.

En els fronts de parcel·la de les edificacions retirades 3 metres, dels carrers de Ca n'Illes, i camí de Sant Pere del Bosch del barri de Mas Borinot, es podran construir porxos oberts, cobrint l'entrada amb una alçada màxima de 3,00 metres.

Art. 154. Condicions d'edificació per a la subzona hotelera (Clau 5-H)

En la subzona hotelera les condicions d'edificació pels establiments hotelers de 3 o menys estrelles, seran les establertes en l'article anterior (Art. 153).

No obstant, per tal d'incentivar la instal·lació d'establiments hotelers de 4 o més estrelles, es disposarà d'una edificabilitat addicional del 15% respecta a l'edificabilitat màxima admesa en la zona corresponent en cas d'augmentar la categoria de l'establiment per a obtenir la de 4 estrelles o més.

Els establiments d'aquesta categoria de 4 estrelles disposaran així mateix d'aquesta edificabilitat addicional del 15%, per a destinar-la exclusivament a augmentar el nivell de serveis i prestacions que ofereix l'establiment.

Aquesta edificabilitat addicional es podrà disposar sobrepassant l'alçada en una planta més i/o sobrepassant l'ocupació màxima, ocupant un 15% addicional de la superfície de la parcel·la de la zona corresponent.

Es permetrà l'ocupació del subsòl del solar amb usos d'aparcament i dependències auxiliars en funció dels requeriments funcionals de l'establiment, sense cap limitació de la seva superfície.

Aquesta edificabilitat addicional no es podrà destinar a altres usos residencials o diferents de l'hoteler.

La transformació de l'ús hoteler a altres usos, comportarà obligatòriament l'adequació de l'edifici a les condicions i paràmetres urbanístics fixats en el planejament vigent, amb

l'enderroc si cal dels elements o edificabilitats addicionals que poguessin existir, i que en cap cas seran admissibles per a aquests nous usos.

No obstant, el fet de mantenir l'ús hoteler amb categoria de 4* o més durant un període mínim de 12 anys, permetrà la seva transformació a l'ús residencial o altres usos admesos dins la zona, podent mantenir el volum edificable que li correspon per la seva categoria hotelera, d'acord amb la normativa d'aquest POUM. El còmput d'aquest període de 12 anys, s'efectuarà a partir de l'obtenció de la llicència d'obertura per a les noves edificacions, o a partir de l'aprovació definitiva d'aquest POUM per als establiments ja existents i en funcionament.

En aquest darrer cas, la transformació de l'edifici hoteler a l'ús d'habitatge comportarà les obligacions que fixi la legislació urbanística vigent pel que fa a la cessió d'espais lliures, a l'aprofitament urbanístic, i a les reserves d'habitatge de protecció pública, en la part que suposi un increment sobre les edificabilitats admeses per l'ús residencial en aquest POUM. En cas que per la dimensió de la parcel·la o tipologia edificatòria, aquest sostre no es pugui enquibir en el mateix solar, es podrà materialitzar en altres solars o terrenys que s'adeqüin a la política d'habitatge de l'ajuntament, i en aquest cas caldrà tramitar una modificació del POUM a tal efecte i qualificar el sòl amb aquesta destinació.

Art. 155. Condicions de parcel·la

Façana mínima.

La longitud mínima de façana és de 7 metres, amb excepció de "Mas Borinot i Urbanització Burcet" la façana mínima de la quals serà de 6 metres.

Art. 156. Densitat màxima d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges serà el d'un habitatge per cada 80 m2 de sostre que es preveu construir en el projecte edificatori sobre el que es sol·licita la llicència, comptabilitzant la superfície construïda (inclòs els espais comuns) destinada a l'ús d'habitatge, dins de la profunditat edificable del cos principal, i arrodonint les fraccions al nombre enter més proper.

Les promocions públiques d'habitatges protegits, s'adequaran a les polítiques d'habitatges fixades per als diferents col·lectius a que vagin destinades, i no tenen límit de densitat, tal com s'estableix a la legislació sectorial vigent.

Art. 157. Condicions d'ús

Els usos permesos a la zona d'eixample són:

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
Allotjament col·lectiu
Hoteler
Restauració
Petit comerç, establiments comercials mitjans i grans establiments comercials
Oficines
Taller artesanal, i taller petit
Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers
Públic administratiu
Sanitari-sociosanitari
Educatiu
Esportiu
Recreatiu amb excepció de les d'activitats o usos recreatius musicals definides a l'apartat tercer de l'Annex I del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives aprovat per Decret 112/2010 de 31 d'agost, menys a les zones que confronten amb la façana marítima i

les que s'integren dintre de l'àmbit delimitat pel passeig de S'Abanell, carrer Colom i Avinguda Vila de Madrid, a partir de l'avinguda Mediterrani.
Socio-cultural
Aparcament.
Noves tecnologies

Art. 158. Condicions d'ús per a la subzona hotelera (Clau 5-H)

Els usos permesos a la zona de blocs aïllats - subzona hotelera són:
Hoteler
I com a usos complementaris i vinculats a la instal·lació hotelera son els següents :
Restauració
Esportiu
Recreatiu
Socio-cultural
Noves tecnologies
S'admetrà la transformació a l'ús d'habitatge plurifamiliar i/o allotjament col·lectiu, sempre que es mantingui l'ús hoteler amb categoria de 3* o més, durant un període mínim de 12 anys, i en tal cas la remodelació del edifici per aquest canvi d'us, podrà mantenir l'edificabilitat fixada per a la subzona hotelera, inclòsa l'edificabilitat addicional del 15% (una planta més) en el cas de transformació d'establiments hotelers de 4 estrelles. El còmput d'aquest període de 12 anys, s'efectuarà a partir de l'obtenció de la llicència d'obertura per a les noves edificacions, o a partir de l'aprovació definitiva d'aquest POUM per als establiments ja existents i en funcionament.

Art. 159. Condicions d'ús per a la subzona d'habitatges de protecció pública (Clau 5-HPP)

Els usos permesos a la zona d'eixample són:
Habitatge plurifamiliar de protecció pública. D'aquests habitatges 2/3 del sostre es destinaran a habitatge amb protecció oficial amb règim general i especial, i la resta a habitatges amb protecció oficial amb preu concertat
S'admeten en planta baixa els següents usos compatibles:
Restauració
Petit comerç
Oficines
Públic administratiu
Sanitari-sociosanitari
Socio-cultural.
Els usos admesos en planta baixa no disminuiran en cap cas el sostre mínim de reserva per habitatges amb protecció pública.

CAPÍTOL SETÈ – BLOCS AÏLLATS (Clau 6)

Art. 160. Definició

Comprèn els sectors del sòl urbà destinats predominantment a habitatge plurifamiliar, apartaments turístics o establiments hotelers, amb edificacions de blocs aïllats i espais lliures enjardinats privatius dels habitatges o establiments hotelers.

S'estableix una subzona per tal de diferenciar les parcel·les i àmbits destinats a l'ús exclusivament hoteler, la Subzona Hotelera (Clau 6-H)

Art. 161. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació aïllada, que s'ajustarà en els seus paràmetres edificatoris i condicions d'edificabilitat a les condicions establertes a continuació.

2.- Edificabilitat i alçades

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1,67 m^2 sostre/m^2 sòl
Ocupació màxima de parcel·la ..... 30 %
Núm. màxim plantes ..... PB + 6 PP
Alçada màxima de l'edificació ..... 22,50 m.
L'alçada mínima de la planta baixa serà de 3,50m

3.- Separació de l'edificació.

Els edificis es retiraran de tots els límits de parcel·la una distància mínima de 5 metres i se separaran de la resta dels edificis de la mateixa parcel·la una distancia mínima de 10 metres.
Tota la superfície no construïda dintre de cada unitat de zona es destinarà a jardins privats, col·lectius i/o públics, i circulacions per a vianants, estan prohibits la circulació i aparcament de vehicles amb l'excepció dels accessos a garatges i/o aparcaments soterranis.

4.- Cossos sortints.

S'admetran els cossos sortints oberts, que podran ocupar la totalitat de la façana, amb una volada màxima de 1,50 m. i computaran a efectes del càlcul d'edificabilitat i ocupació tal com s'estableix a l'Art. 69 d'aquesta normativa. No s'admetran els cossos sortints tancats.

5.- Coberta:

La coberta podrà ser plana o inclinada, en el segon cas serà amb una pendent màxima del 30%. Els ràfecs de la coberta podran volar fins a 45 cms del pla de façana en els carrers de menys de 20 metres , i 90cms en carrers d'amplada igual o superior a aquesta dimensió.
En edificis amb coberta plana, els elements tècnics de les instal·lacions s'ubicaran sempre dins el gàlib format per una pendent de 45º des de l'alçada reguladora màxima.

6.- Ocupació del subsòl

Es limita la superfície de subsòl ocupada per aparcaments al 70% de la superfície total de la parcel·la per tal de garantir una superfície mínima d'enjardinament. Per la mateixa circumstància, quan el jardí privat, doni front a vial no es permetrà l'ocupació del subsòl.

Art. 162. Condicions d'edificació per a la Subzona Hotelera (Clau 6-H)

1.- Edificabilitat i alçades

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la per a usos hotelers de categoria de 3* o menys, es fixa en 1,67 m2 sostre/m2 sòl.
El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la per a l'ús d'habitatge plurifamiliar i/o allotjament col·lectiu es fixa en 0,90 m2sostre/m2 sòl. Aquesta edificabilitat i l'ús d'habitatge no són admesos en els Polígons d'Actuació PA.9-S'Abanell, PA.10-Cristòfol Colom i PA.11-Formentera.
Ocupació màxima de parcel·la ..... 30 %
Núm. màxim plantes ..... PB + 6 PP
Alçada màxima de l'edificació ..... 22,50 m.
L'alçada mínima de la planta baixa serà de 3,50m
Es permetrà l'ocupació del subsòl del solar amb usos d'aparcament i dependències auxiliars en funció dels requeriments funcionals de l'establiment, sense cap limitació de la seva superfície.

2.- Edificabilitat addicional per a d'establiments hotelers de 4 o més estrelles

Per tal d'incentivar i facilitar la instal·lació d'establiments hotelers de 4* o més estrelles, es disposarà en cas d'edificis per aquest ús i categoria, d'una edificabilitat addicional del 37,7% sobre l'anterior edificabilitat per a usos hotelers, es a dir, es disposarà d'una edificabilitat total màxima de 2,30 m2/m2 i d'una ocupació màxima del 40% de la parcel·la, per a hotels de 4* o més estrelles. L'alçada màxima en aquest cas serà de PB+7 que correspon a una alçada reguladora màxima de 27,00 m.

3.- Transformació de l'ús hoteler.

El fet de mantenir l'ús hoteler amb categoria de 4* o més, durant un període mínim de 12 anys, permetrà la seva transformació a l'ús residencial o altres usos admesos dins la zona, sense necessitat d'adequar i reduir el volum edificat, que podrà mantenir l'edificabilitat màxima de 2,30 m2/m2. El còmput d'aquest període de 12 anys, s'efectuarà a partir de l'obtenció de la llicència d'obertura per a les noves edificacions, o a partir de l'aprovació definitiva d'aquest POUM per als establiments ja existents i en funcionament.

En aquest darrer cas, la transformació de l'edifici hoteler a l'ús d'habitatge comportarà les obligacions que fixi la legislació urbanística vigent pel que fa a la cessió d'espais lliures, a l'aprofitament urbanístic, i a les reserves d'habitatge de protecció pública, en la part que suposi un increment sobre les edificabilitats admeses per l'ús residencial en aquest POUM. En cas que per la dimensió de la parcel·la o tipologia edificatòria, aquest sostre no es pugui enquibir en el mateix solar, es podrà materialitzar en altres solars o terrenys que s'adeqüin a la política d'habitatge de l'ajuntament, i en aquest cas caldrà tramitar una modificació del POUM a tal efecte i qualificar el sòl amb aquesta destinació.

Art. 163. Condicions de parcel·la

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

Art. 164. Densitat màxima d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges serà el d'un habitatge per cada 80 m2 de sostre que es preveu construir en el projecte edificatori sobre el que es sol·licita la llicència, comptabilitzant la superfície construïda (inclòs els espais comuns) destinada a l'ús d'habitatge, dins de la profunditat edificable del cos principal, i arrodonint les fraccions al nombre enter més proper.

Les promocions públiques d'habitatges protegits, s'adequaran a les polítiques d'habitatges fixades per als diferents col·lectius a que vagin destinades, i no tenen límit de densitat, tal com s'estableix a la legislació sectorial vigent.

Art. 165. Condicions d'ús

1.- Els usos permesos a la zona de blocs aïllats son:
Habitatge plurifamiliar
Allotjament col·lectiu
Hoteler
Restauració
Petit comerç, establiments comercials mitjans i grans establiments comercials
Oficines
Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers
Taller artesanal i taller petit
Públic administratiu
Sanitari-sociosanitari
Educatiu
Esportiu
Recreatiu, *amb excepció de les d'activitats o usos recreatius musicals definides a l'apartat tercer de l'Annex I del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives aprovat per Decret 112/2010 de 31 d'agost, menys a les zones que confronten amb la façana marítima i les que s'integren dintre de l'àmbit delimitat pel passeig de S'Abanell, carrer Colom i Avinguda Vila de Madrid, a partir de l'avinguda Mediterrani.*
Socio-cultural
Aparcament
Noves tecnologies

2.- Ordenança d'ocupació i regulació d'usos: L'ajuntament podrà regular mitjançant una ordenança l'ocupació de la part de la parcel·la lliure d'edificació, tant en l'espai interior d'illa com al front de façana, per instal·lacions i serveis complementaris als usos de la planta baixa dels edificis vinculats al sector turístic.

Art. 166. Condicions d'ús per a la Subzona hotelera (Clau 6-H)

Els usos permesos a la zona de Blocs aïllats – Subzona hotelera son:
Hoteler
I com a usos complementaris i vinculats a la instal·lació hotelera.
Restauració
Esportiu
Recreatiu
Socio-cultura
Noves tecnologies
Habitatge plurifamiliar i allotjament col·lectiu en les condicions d'edificació fixades a l'Art. 162. Aquest ús d'habitatge plurifamiliar i allotjament col·lectiu no s'admetrà dins els Polígons d'Actuació PA.9-S'Abanell, PA.10-Cristòfol Colom i PA.11-Formentera

No obstant, el fet de mantenir l'ús hoteler amb categoria de 4* o més durant un període mínim de 12 anys, permetrà la seva transformació a l'ús residencial o altres usos admesos dins la zona, podent mantenir el volum edificable que li correspon per la seva categoria hotelera, d'acord amb la normativa d'aquest POUM. El còmput d'aquest període de 12 anys, s'efectuarà a partir de l'obtenció de la llicència d'obertura per a les noves edificacions, o a partir de l'aprovació definitiva d'aquest POUM per als establiments ja existents i en funcionament.

CAPÍTOL VUITÈ – CASES AGRUPADES (Clau 7)

Art. 167. Definició

Comprèn les zones d'habitatges unifamiliars entre mitgeres, ja existents, que formen fileres o agrupacions d'habitatges, procedents del corresponent pla parcial, estudi de detall, o projecte edificatori que va donar lloc a la seva ordenació volumètrica.
La regulació d'aquesta zona, vol mantenir les condicions de les edificacions actuals, regulant-se únicament les condicions d'ampliació per a les agrupacions de Mas Cremat i Ntª. Sra.del Vilar

Art. 168. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació:
El tipus d'ordenació és segons alineació a vial. L'alineació ve fixada en els plànols de zonificació del sòl urbà (sèrie n-4).
2.- Regulació i alçades
En els plànols de zonificació de sòl urbà (sèrie n-4) es fixen per a cada habitatge o agrupació la profunditat edificable i el número de plantes. L'alçada reguladora màxima queda definida en funció del número de plantes d'acord amb les següents correspondències:

PB : 3,50 m.
PB+1 : 6,50 m.
PB+2 : 9,50 m.

Per als conjunts ja edificats, només es permetran les obres d'ampliació especificades per a les agrupacions de Mas Cremat i Ntª. Sra. del Vilar, d'acord amb les següents determinacions:

3.- Ampliacions al grup d'habitatges "Mas Cremat"

Els habitatges d'una sola planta, d'aquesta agrupació es podran ampliar en la seva part posterior, i amb una profunditat de 2 m., tal com es grafia en traç discontinu en els plànols de zonificació.

Els habitatges de dos plantes de la mateixa agrupació, podran ocupar el 40% del pati posterior que no llinda amb el carrer.

En ambdós casos l'ampliació de l'edificació tindrà teulada plana, i la seva alçada total inclosa la coberta no ultrapassarà els 2,70 m.

4.- Ampliacions al conjunt històric grup d'habitatges "Ntra. Sra. del Vilar"

Les ampliacions admeses en els habitatges del grup "Ntrª. Sra. Del Vilar", són les grafiades en traç discontinu en els plànols de zonificació, i que recullen les determinacions que provenien del Pla Especial de Reforma Interior del Grup de Vivendes de Ntra. Sra. del Vilar aprovat amb aquesta finalitat.

L'autorització d'aquestes ampliacions quedarà supeditada a l'enderroc dels volums disconformes existents dins la mateixa parcel·la.

5.- Condicions estètiques de les edificacions del grup "Ntra. Sra. del Vilar"

a) S'haurà de mantenir el plànol de les alineacions de façanes, és a dir que o bé serà continuació dels plànols existents o bé serà el resultant d'aplicar la nova profunditat edificable.
b) El nivell dels forjats serà el mateix que l'original per tal que la línia o nivell de cornisa sigui uniforme entre els cossos d'edifici del projecte original i les ampliacions futures.
c) Les característiques de les teules serà la mateixa que l'actual.
d) El color de les façanes serà la del bloc original sense permetre's canvi de tonalitat a cada un dels esmentats blocs.
e) El tipus de persianes serà un sol en la tonalitat del bloc. El color serà o bé l'original o bé en blanc. Queda expressament prohibit col·locar caixes de persiana per l'exterior.
f) L'únic material permès en façanes és arrebossada de morter de calç i ciment pòrtland o ciment pòrtland pintat. La textura d'acabat serà la mateixa a totes les parets d'un bloc.
g) Es permetrà que en tot el perímetre d'un bloc es col·loqui un mateix tipus de sòcol que ho serà en una altura única de 50 cm i amb pedra del país.
h) Dels dos apartats anteriors es desprèn la prohibició d'emprar materials en façanes com són estucs, granets, rajoles, ceràmiques, etc.... que no siguin específicament les definides com a arrebossats de morter de calç i pòrtland. pintat o pedra natural del país en sòcols.
i) A les baranes de terrasses en els límits a veïns podrà ser opaca fins una alçada màxima d'1,1 m. i la resta traslluïda o calada fins una alçada màxima d'1,80 m., que s'assolirà seguint obligatòriament respecte a línia de façana, una pendent màxima de 30º. En els restants límits de la terrassa s'admet una altura màxima d'1,1 m.
j) Els arcs dels nous porxos seran idèntics als originals existents reflectits en |plànols del projecte.
k) En les façanes que donin a la via pública, els buits de portes i finestres seran de les mateixes dimensions i forma que les empleades en la construcció original, podent-se ampliar aquests únicament en la façana posterior..
l) En tot cas prevaldran els conceptes d'estètica i composició de les construccions originals.
m) No es permeten segregacions ni agrupacions de les edificacions i/o finques.

La modificació per l'ajuntament d'aquestes condicions estètiques de l'esmentat pla especial, comportarà automàticament l'adopció de les condicions modificades, sense necessitat de procedir a la modificació d'aquest POUM.

6.- D'acord amb les determinacions del PERI de Ntra. Sra del Vilar, els porxos que confronten amb la plaça Mare de Deu del Vilar son d'ús públic.

Art. 169. Protecció de la Pineda en l'àmbit del grup "Ntra. Sra. Del Vilar"

Atès el valor paisatgístic i ambiental de la pineda existent en aquest àmbit, s'admet únicament la tala dels pins mínims necessaris per a l'edificació i ordenació de la parcel·la, a més dels necessaris per raons fitosanitàries o de substitució justificada, i que s'hauran de substituir per nous pins (pinus halepensis) de mides adequades. La substitució o noves plantacions, seran de pi pinyer o de pi blanc d'alçada mínima de 3 - 4,5 metres amb un perímetre de 35-40 cm de tronc.

La tala de pins necessitarà d'autorització municipal, i en tots els casos, la petició s'acompanyarà d'un plànol a on s'ubiquen l'arbrat existents, els afectats per la tala, i els de nova replantació.

Art. 170. Condicions de parcel·la

No es permet la segregació ni l'agrupació de parcel·les, per tal de mantenir l'actual estructura i dimensió parcel·laria.

Art. 171. Condicions d'ús

Els usos permesos a la zona de cases agrupades són:
Habitatge unifamiliar
Petit comerç (amb una superfície màxima de 250m2)
Restauració
Oficines
Públic administratiu
Sanitari-sociosanitari
Educatiu
Socio-cultural.

Dins les edificacions del grup "Ntra. Sra. del Vilar", els usos que no són d'habitatge, activitats professionals compatibles amb l'habitatge, o altres usos d'equipaments o dotacions comunitàries, quedaran limitats als edificis que conformen la plaça.

CAPÍTOL NOVÈ – CASES AÏLLADES (Clau 8)

Art. 172. Definició

Comprèn les parcel·les de sòl urbà d'edificació residencial caracteritzats per la seva ordenació oberta i l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat

Art. 173. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació aïllada, que s'ajustarà en els seus paràmetres edificatoris i condicions d'edificabilitat a les condicions establertes per a cada subzona.

En funció de la grandària de la parcel·la, i les condicions d'edificació es distingeixen les següents subzones:

Subzona 8a (parcel·la 120 m2)
Subzona 8b (parcel·la 400 m2)
Subzona 8c (parcel·la 600 m2)
Subzona 8d (parcel·la 800 m2)
Subzona 8e (parcel·la 2.000 m2)

Art. 174. Subzona 8a (Parc. mín. 120 m2)

1.- Condicions de parcel·la:La parcel·la mínima es fixa en 120 m2. Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 10 m.
2.- Paràmetres edificatoris: L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1,00 m2 de sostre per m2 de sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 60% de la seva superfície. L'alçària màxima es fixa en 6,50 metres, PB+1PP
3.- Separacions a límits de parcel·la:.Les separacions mínimes de l'edificació seran de 3,00 metres a carrer, i les altres seran com a mínim de 1 metre. L'edificació podrà alinear-se com a màxim a dos costats contigus dels quatre de parcel·la, quan un d'ells correspongui a parcel·la edificable es requerirà l'autorització del seu propietari.
4.- Sostre màxim per unitat edificatòria: Es fixa en 250 m2.

Art. 175. Subzona 8b (Parc. mín. 400 m2)

1.- Condicions de parcel·la:La parcel·la mínima es fixa en 400 m2. Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 14 m.
2.- Paràmetres edificatoris: L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,60 m2 de sostre per m2 de sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 40% de la seva superfície. L'alçària màxima es fixa en 6,50 metres, PB+1PP
3.- Separacions a límits de parcel·la:.Les separacions mínimes de l'edificació a tots els límits de parcel·la serà de 3,00 metres.

Dins l'àmbit del polígon d'actuació "Residencial Blanes", les separacions mínimes de l'edificació al límit del vial serà de 6,00 metres.

Dins l'àmbit del polígon d'actuació "Puig de la dona", no es fixen separacions mínimes, podent-se adossar les edificacions als límits de parcel·la
4.- Sostre màxim per unitat edificatòria: Es fixa en 400 m2.
5.- Condicions d'integració paisatgística de les edificacions a l'entorn de la muntanya de Sant Joan: Per a les edificacions incloses dins l'àmbit assenyalat en el plànol de zonificació com a Conjunt muntanya de Sant Joan seran d'aplicació les condicions estètiques i d'integració paisatgística que es recullen a l'annex 2 d'aquesta normativa, i que prevaldran per damunt de les condicions generals regulades per aquesta normativa.

Art. 176. Subzona 8c (Parc. mín. 600 m2)

1.- Condicions de parcel·la: La parcel·la mínima es fixa en 600 m2. Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 16 m.
2.- Paràmetres edificatoris: L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,50 m2 de sostre per m2 de sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 30% de la seva superfície. L'alçària màxima es fixa en 6,50 metres, PB+1PP
3.- Separacions a límits de parcel·la:.Les separacions mínimes de l'edificació seran de 3,00 metres.
4.- Sostre màxim per unitat edificatòria: Es fixa en 600 m2.

Art. 177. Subzona 8d (Parc. mín. 800 m2)

1.- Condicions de parcel·la: La parcel·la mínima es fixa en 800 m2. Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 18 m.
2.- Paràmetres edificatoris: L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,45 m2 de sostre per m2 de sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 30% de la seva superfície. L'alçària màxima es fixa en 6,50 metres, PB+1PP
3.- Separacions a límits de parcel·la:.Les separacions mínimes de l'edificació seran de 3,00 metres.

Dins l'àmbit del polígon d'actuació "Puig de la dona", no es fixen separacions mínimes, podent-se adossar les edificacions als límits de parcel·la
4.- Sostre màxim per unitat edificatòria: Es fixa en 800 m2.

5.- Condicions d'integració paisatgística de les edificacions a l'entorn de la muntanya de Sant Joan: Per a les edificacions incloses dins l'àmbit assenyalat en el plànol de zonificació com a Conjunt muntanya de Sant Joan seran d'aplicació les condicions estètiques i d'integració paisatgística que es recullen a l'annex 2 d'aquesta normativa, i que prevaldran per damunt de les condicions generals regulades per aquesta normativa.

Art. 178. Subzona 8e (Parc. mín. 2.000 m2)

1.- Condicions de parcel·la: La parcel·la mínima es fixa en 2.000 m2. Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 25 m.
2.- Paràmetres edificatoris: L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,15 m2 de sostre per m2 de sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 15% de la seva superfície. L'alçària màxima es fixa en 4,50 metres, PB
3.- Separacions a límits de parcel·la:.Les separacions mínimes de l'edificació a límits de parcel·la seran de 6,00 metres.
4.- Edificació en el paratge del Convent - Punta de Santa Anna . Dins l'àmbit del paratge del Convent - Punta de Santa Anna, l'edificació admesa s'ajustarà a l'edificació existent més la seva possible ampliació d'acord amb els paràmetres abans establerts. Donat l'interés paisatgístic del indret, la volumetria a edificar es definirà mitjançant un Pla de Millora Urbana d'ordenació volumètrica que justificarà la seva adequació al paratge circundant, i edificis existents, per tal de minimitzar l'impacta paisatgístic en aquesta zona de visuals obertes sobre el penya-segat del mar.

Art. 179. Condicions d'ús

Els usos permesos a la zona de cases aïllades són:
Habitatge unifamiliar
Petit comerç (amb una superfície màxima de 250m2)
Hoteler
Restauració
Oficines
Públic administratiu
Sanitari-sociosanitari
Educatiu
Esportiu
Socio-cultural.
Taller artesanal

CAPÍTOL DESÈ – ACTIVITATS ECONÒMIQUES (Clau 9)

Art. 180. Definició

Aquesta zona correspon als sòls urbans destinats bàsicament a activitats comercials, industrials i de serveis, procedents de diversos plans parcials o petites zones industrials ja existents, que aquest POUM. recull i unifica criteris pel seu tractament urbanístic.

Art. 181. .Condicions d'edificació

El tipus d'ordenació és segons alineació a vial per a les subzones a i b, i d'edificació aïllada per a la subzona c.
Subzones .- Atès les diferents característiques i estat de consolidació de l'edificació de les diferents illes que abasta aquesta zona s'estableixen tres subzones, que recullen per una banda les illes totalment ocupades per l'edificació (Subzona 9a) i les illes amb ocupació encara

pendent de determinar (Subzona 9b) procedents dels Plans Parcials Industrial Nord i Carretera de l'Estació, i per altra banda la Subzona 9c procedent de l'antic Pla Parcial Pinya de Rosa.

Condicions d'edificació de la **Subzona 9a:**
1.- L'edificació s'ajustarà en els seus límits màxims a l'ocupació fixada per a cada illa en els plànols d'ordenació de sòl urbà, i que ve determinada per les alineacions i la profunditat edificable fixada en els mateixos.
2.- Alçada màxima: 10,00 m. (PB + 1 PP)
3.- Els solars d'aquesta zona hauran de tancar-se amb murs d'obra o altre material opac fins a una alçada màxima de 0,80 metres i la resta fins a 2 metres amb xarxa metàl·lica i/o plantació vegetal.

Condicions d'edificació de la **Subzona 9b:**
1.- L'edificació s'ajustarà a l'ocupació màxima del 60% per a cada parcel·la, i respectarà la distancia de separació mínima fixada per a cada illa en els plànols d'ordenació de sòl urbà.
2.- Alçada màxima: 10,00 m. (PB + 1 PP)
3.- Els solars d'aquesta zona hauran de tancar-se amb murs d'obra o altre material opac fins a una alçada màxima de 0,80 metres i la resta fins a 2 metres amb xarxa metàl·lica i plantació vegetal.

Condicions d'edificació de la **Subzona 9c-Pinya de Rosa**
1.- Es manté l'edificabilitat de 0,35m2/m2 procedent del Pla Parcial Pinya de Rosa.
2.- Alçada màxima: 10,00 m. (PB + 1 PP)

Art. 182. Condicions de parcel·la

Per a la subzona 9a es fixa una parcel·la mínima es fixa en 800 m2, amb un màxim d'una activitat per cada 500 m2 de sostre edificat.

Per a la subzona 9b es fixa una parcel·la mínima es fixa en 2.500 m2, amb un màxim d'una activitat per cada 500 m2 de sostre edificat.

Per a la subzona 9c es fixa una parcel·la mínima de 5.000 m2.

La façana mínima serà de15 metres.

Art. 183. Condicions d'ús

1.- Els usos permesos a la zona d'activitats econòmiques son :
Industrial,amb les limitacions fixades en l'Art. 52 d'aquesta normativa
Taller artesanal, taller petit i taller industrial
Garatges i tallers de manteniment de vehicles.
Petit comerç, establiments comercials mitjans i grans establiments comercials
Noves tecnologies.
Hoteler
Restauració
Magatzems
Oficines
Religiós
Educatiu.
Esportiu
Recreatiu
Gasolineres
Tanatori
Sanitari-sociosanitari
Per a la subzona Clau 9c-Pinya de Rosa, s'admet únicament els usos sanitari-assistencial, allotjament col·lectiu, hoteler i restauració.

2.- S'admet la possibilitat d'implantar una pluralitat d'usos dintre de cada local o finca independent que en resultin d'aplicar parcel·la mínima establerta, sempre que s'ajusti a les normatives sectorials i d'activitats aplicables.
3.- Ordenança d'ocupació i regulació d'usos: L'ajuntament podrà regular mitjançant una ordenança l'ocupació de la part de la parcel·la lliure d'edificació, tant en l'espai interior d'illa com al front de façana, per instal·lacions i serveis complementaris als usos de la planta baixa dels edificis vinculats al sector turístic.

CAPÍTOL ONZÈ – INDUSTRIAL (Clau 10)

Art. 184. Definició

Aquesta zona correspon als sòls urbans destinats bàsicament a activitats industrials

Art. 185. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació aïllada, que s'ajustarà en els seus paràmetres edificatoris i condicions d'edificabilitat a les condicions establertes per a cada subzona.

En funció de l'emplaçament i condicions d'edificació es distingeixen dos subzones:

Subzona 10 a
Subzona 10 b

Art. 186. Condicions de l'edificació per a la subzona 10 a

1.- Edificabilitat i alçades
El coef. d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en 1 m^2 sostre/m^2 sòl
Ocupació màxima de parcel·la 70%
Alçada màxima de l'edificació 10 m.
Núm. màxim plantes PB + 1 PP
2.- Separació de l'edificació.
La separació mínima de l'edificació a tots els límits de la parcel·la serà de 10 m.

Art. 187. Condicions de l'edificació per a la subzona 10 b

1.- Edificabilitat i alçades
El coef. d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en 0,65 m^2 sostre/m^2 sòl
Ocupació màxima de parcel·la 60 %
Alçada màxima de l'edificació 10 m.
Núm. màxim plantes PB + 1 PP
2.- Separació de l'edificació.
La separació mínima de l'edificació a tots els límits de la parcel·la serà de 10 m.

Art. 188. Condicions de parcel·la

La parcel·la mínima per a la Subzona 10a es fixarà en els corresponents Plans de Millora Urbana que desenvolupin els diferents sectors; mentre aquests no s'hagin aprovat es mantindran la indivisibilitat de les parcel·les actuals, amb excepció de les construccions existents, que es podran dividir per a llogar per activitats que tinguin una superfície mínima de 500 m² construïts, sempre i quant es garanteixin les condicions mínimes d'accessibilitat i de prevenció d'incendis, d'acord amb les normatives sectorials corresponents.
La parcel·la mínima per a la Subzona 10b es fixa en 2.500 m2.

Art. 189. Condicions d'us

Els usos permesos per a les dos Subzones industrials són :
Industrial amb les limitacions fixades en l'Art. 52 d'aquesta normativa.
Taller artesanal, taller petit i taller industrial
Garatges i tallers de manteniment de vehicles
Noves tecnologies
Magatzems
Oficines
Religiós
Educatiu
Esportiu
Tanatori
Gasolineres
Habitatge, en planta pis, relacionat amb vigilància i manteniment de la instal·lació industrial, amb un màxim d'un habitatge per indústria.
Sanitari-sociosanitari

CAPÍTOL DOTZÈ – COMERCIAL (Clau 11)

Art. 190. Definició

Aquesta zona correspon als sòls urbans destinats bàsicament a activitats comercials.

S'estableixen a més, tres subzones per tal de diferenciar els paràmetres específics de les parcel·les destinades a l'ús exclusiu d'estacions de serveis(Clau 11-Estació de servei), les parcel·les destinades exclusivament a l'ús de restauració (Clau 11-Restauració), i la parcel·la destinada a ús comercial dins la ciutat esportiva (Clau 11-Ciutat esportiva).

Art. 191. Condicions de l'edificació

1.- Tipus d'ordenació:
El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació aïllada, que s'ajustarà en els seus paràmetres edificatoris i condicions d'edificabilitat a les condicions establertes a continuació.
2.- Edificabilitat i alçades

El coef. d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en	1 m^2 sostre/m^2 sòl
Ocupació màxima de parcel·la	50 %
Alçada màxima de l'edificació	10 m.
Núm. màxim plantes	PB + 1 PP

Per a la subzona Clau 11-Estació de servei s'estableix una edificabilitat màxima de 0,5m2/m2, per a l'edificació annexa, i sense computar la coberta no tancada.
Per a la subzona Clau 11-Restauració (Urbanització Cala Sant Francesc), es mantindran els paràmetres de les actuals instal·lacions subjectes a la concessió d'explotació o les que es puguin fixar en futures modificacions d'aquesta, no sent d'aplicació els apartats primer i tercer de l'article
Per a la subzona Clau 11-Ciutat esportiva situada al costat de la ciutat esportiva, es fixa una l'edificabilitat màxima de 3.000 m2, per a usos comercials complementaris del complex esportiu.
3.- Separació de l'edificació.
La separació mínima de l'edificació a tots els límits de la parcel·la serà de 3 m.

Art. 192. Condicions de parcel·la

Parcel·la mínima : 1.000 m2. amb un màxim d'una activitat per parcel·la mínima

Els solars d'aquesta zona hauran de tancar-se amb murs d'obra o altre material opac fins a una alçada màxima de 0'80 metres i la resta fins a 2 metres amb xarxa metàl·lica i plantació vegetal.

La façana mínima serà de 20 metres.

Art. 193. Condicions d'us

Els usos permesos a la zona comercial són :

Petit comerç, establiments comercials mitjans i grans establiments comercials
Taller artesanal, taller petit i taller industrial
Garatges i tallers de manteniment de vehicles
Oficines.
Magatzems.
Hoteler
Restauració
Religiós.
Educatiu.
Esportiu
Recreatiu.
Noves tecnologies
Gasolineres.

Per a la subzona Clau 11-Restauració (Urbanització Cala Sant Francesc), s'admet únicament l'ús de restauració.

Per a la subzona d'estacions de serveis (Clau 11-E) (Ctra. Accés Costa Brava), s'admet únicament l'ús de gasolineres, tallers de manteniment de vehicles lleugers i activitats complementàries.

2.- S'admet la possibilitat d'implantar una pluralitat d'usos dintre de cada local o finca independent que en resultin d'aplicar parcel·la mínima establerta, sempre que s'ajusti a les normatives sectorials i d'activitats aplicables.

CAPÍTOL TRETZÈ – GESTIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 194. Plans de Millora Urbana

1.- Per les àrees de sòl urbà consolidat o no en les quals es preveu la possible transformació d'usos, o la seva reurbanització i millora urbana, aquest POUM estableix uns àmbits de pla de millora urbana, d'acord amb l'establert a l'art. 68 del TRLU..

2.- En els plànols de zonificació es fixen els àmbits de cada un dels Plans de Millora Urbana, i s'assenyala indicativament l'ordenació del mateix.

3.- La relació de Plans de Millora Urbana fixats, és la següent:

PMU-1.- NYLSTAR 2
PMU-2.- RHODIA IBERIA
PMU-3.- PORTAL COSTA BRAVA

4.- Els desenvolupament dels àmbits afectats per cursos d'aigües superficials, PMU (1 i 2), quedarà condicionat a l'estudi dels cursos d'aigua amb conques vessants superiors a 0,50 km2, per tal de justificar l'admissibilitat de les propostes d'ordenació planificades, i determinar, si calen, actuacions d'infraestructura hidràulica i/o les mesures de protecció passiva necessàries. La redacció d'aquest document s'haurà de realitzar segons els criteris tècnics i prescripcions fixades per l'Agencia Catalana de l'Aigua.

5.- Les característiques i paràmetres edificatoris de cada un d'aquests Plans de millora urbana s'especifiquen en els articles següents.

Art. 195. PMU.1.- NYLSTAR 2

1.- Es defineix com una zona en la que es manté l'ús industrial actual, però alhora es preveu una ordenació alternativa pel supòsit que les activitats industrials avui existents en el seu àmbit deixin de desenvolupar-se o admetin altres activitats i ocupacions addicionals, i en tal cas, s'ordenarà tot l'àmbit i les noves activitats a través d'un pla de millora urbana.
Mentre es mantingui l'ús industrial actual, el sòl es classifica com a sòl urbà consolidat Industrial (Clau 10), essent d'aplicació les condicions d'edificació i ús d'aquesta zona (inclús en condicions de lloguer), amb excepció del paràmetre de la parcel·la mínima, que serà el de les propietats actualment existents en l'àmbit, que no podran ser objecte de parcel·lació.
Pel que respecta a les condicions d'edificació de la Clau 10, aquestes es complementen per aquest àmbit amb una regulació específica amb l'objectiu de preservar els valors històrics i socials que aquest patrimoni industrial representa.
A tal efecte, es relacionen els elements susceptibles de protecció i conservació integral següents:

- Xemeneia de ventilació de la fibrana
- Xemeneia gran de calderes
- Façanes principals de les naus de filatura i d'escollit.
- Pas cobert entre nau de filatura i nau d'escollit.
- Barracons antics de la plaça central.
- Edifici "hotelet" del Racó Groc.

2.- L'objecte del Pla de Millora Urbana és el de fixar l'ordenació de l'àrea ocupada actualment per l'empresa Nylstar, per a facilitar la implantació de noves instal·lacions industrials, d'acord amb les previsions de transformació d'aquest àmbit industrial. El pla ha de definir l'ordenació de tot l'àmbit, fixant la vialitat necessària per al seu desenvolupament, així com preveure la reserva mínima d'espais lliures i equipaments.
La nova ordenació s'ajustarà a les condicions d'edificació de la Clau 10 establertes específicament per aquest àmbit en l'apartat anterior en matèria de protecció. El pla valorarà la idoneïtat de mantenir el turó existent dins el sistema d'espais lliures, i reservarà per a espais lliures la part situada a llarg de l'Avinguda de l'Estació, que s'indica als plànols de zonificació.
El pla haurà de resoldre la mobilitat generada, amb el corresponent estudi mobilitat, així com també la previsió dels aparcaments necessaris en funció dels usos i nous establiments industrials.

3.- Els paràmetres urbanístics a aplicar són:

Superfície total: 15,73 Ha
Índex d'edificabilitat brut: 0,70 m2/m2
Ocupació màxima: 70% de la parcel·la
Alçada reguladora màxima: 10,00 m.(PB+1)
Parcel·la mínima: 1.000 m2, amb un màxim d'un establiment per parcel·la mínima

Cessions mínimes:

Espais lliures: 10 % de la superfície total del sector,
Equipaments: 5%
Vialitat del sector
10% d'aprofitament urbanístic

Usos admesos:

Industrial amb les limitacions fixades en l'Art. 52 d'aquesta normativa
Taller artesanal, taller petit i taller industrial
Garatges i tallers de manteniment de vehicles
Habitatge, s'admet l'ús d'habitatge vinculat a la industria a raó d'1 hab. per indústria.
Oficines
Educatiu
Esportiu
Gasolineres

4.- El sistema d'actuació previst és el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 196. PMU.2 - RHODIA IBERIA

1.- Es defineix com una zona en la que es manté l'ús industrial actual, però alhora es preveu una ordenació alternativa pel supòsit que les activitats industrials avui existents en el seu àmbit deixin de desenvolupar-se o admetin altres activitats i ocupacions addicionals, i en tal cas, s'ordenarà tot l'àmbit i les noves activitats a través d'un pla de millora urbana.
Mentre es mantingui l'ús industrial actual, el sòl es classifica com a sòl urbà consolidat Industrial (Clau 10), essent d'aplicació les condicions d'edificació i ús d'aquesta zona (inclús en condicions de lloguer), amb excepció del paràmetre de la parcel·la mínima, que serà el de les propietats actualment existents en l'àmbit, que no podran ser objecte de parcel·lació.
2.- En cas que es deixin de desenvolupar les activitats existents, el sòl del sector passarà a tenir la classificació d'urbà no consolidat, sotmès a l'obligació de promoure un Pla de Millora Urbana (PMU). L'objecte del Pla de Millora Urbana serà el de fixar l'ordenació d'aquesta àrea, per a facilitar la implantació de noves instal·lacions industrials, d'acord amb les previsions de transformació d'aquest àmbit industrial.
Una part de la reserva mínima per a espais lliures es situarà al llarg de l'Av. de l'Estació, i al llarg de la ctra. GI-682, d'accés a la Costa Brava, tal com s'indica al plànol d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable.
El pla haurà de resoldre la mobilitat generada, amb el corresponent estudi mobilitat, així com també la previsió dels aparcaments necessaris en funció dels usos i nous establiments industrials. Es preveurà així mateix una de reserva per aparcaments per la zona de l'estació que serà alhora aparcament dissuasori de l'exterior del nucli urbà lligat al transport públic.

3.- Els paràmetres urbanístics a aplicar són:

Superfície total:	6,38Ha
Índex d'edificabilitat brut:	0,70 m²/m²
Ocupació màxima:	70% de la parcel·la
Alçada reguladora màxima:	10,00 m.(PB+1)
Parcel·la mínima:	1.000 m2, amb un màxim d'un establiment per parcel·la mínima

Cessions mínimes:
- Espais lliures: 10% de la superfície total del sector,
- Equipaments: 5%
- Vialitat del sector
- 10% d'aprofitament urbanístic

Usos admesos:
- Industrial amb les limitacions fixades en l'Art. 52 d'aquesta normativa
- Taller artesanal, taller petit i taller industrial
- Garatges i tallers de manteniment de vehicles
- Habitatge, s'admet l'ús d'habitatge vinculat a la industria a raó d'1 hab. per indústria.
- Oficines
- Educatiu
- Esportiu
- Gasolineres

4.- El sistema d'actuació previst és el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 197. PMU 3 - PORTAL COSTA BRAVA.

1.- L'àmbit de l'àrea Portal Costa Brava situat al costat de l'avinguda Catalunya, s'ordenarà mitjançant la tramitació d'un Pla de Millora Urbana, per tal de constituir un nou eix de centralitat urbana de la ciutat, a partir de la creació d'un gran parc, amb equipaments

bàsics de la ciutat i un nou pol de dinamització del sector turístic hoteler de la ciutat, amb centre de convencions i serveis annexes al mateix.

2.- L'ordenació de tot aquest àmbit s'adequarà com un gran parc urbà recolzat sobre l'Avinguda de Catalunya i constituïda com un gran passeig fins al mar, i amb les principals edificacions situades en la part final i més ample d'aquest àmbit, al voltant de la plaça urbana i final del mateix. L'ordenació d'aquest àmbit mantindrà com a espais lliures un mínim del 40% de la seva superfície total.

Superfície total de l'àmbit: 6,62 Ha.

Sostre per a usos hotelers:

Hotel 4* : 15.000 m2

Aparthotel: 10.000 m2

Serveis hotelers i equip. privats lligats a l'activitat hotelera (centre de convencions, spa, fitness, etc...): 5.000 m2

Sostre comercial: 5.000 m2

Sostre equipaments: Edifici serveis ajuntament, oficines i annexes: 10.000 m2

Auditori: 5.000 m2

L'ajuntament podrà destinar el sostre d'equipaments a altres usos d'equipaments d'interès general que siguin idonis en aquest emplaçament.

Transitòriament es permetrà la reutilització de les actuals instal·lacions i les obres d'adequació associades, per destinar-les a usos i activitats d'interès públic, mentre i tant no es redacti i desenvolupi el futur PMU, sempre i quan es tracti d'usos i obres de caràcter provisional, d'acord amb l'article 53 del text refós de la Llei d'urbanisme

Art. 198. Polígons d'actuació

1.- El POUM delimita a efectes de la seva gestió urbanística, diversos polígons d'actuació per als àmbits de sòl urbà procedents d'un planejament derivat o amb una ordenació unitària ja prefixada en el mateix Pla.

2.- La relació dels polígons delimitats, és la següent :

PAU-1.- CAMPING LA SARDANA (discontinu)
PAU-2.- CALA SANT FRANCESC
PAU-3.- VALLDOLITG 1
PAU-4.- VALLDOLITG 3
PAU-5.- PUIG DE LA DONA
PAU-6.- MAS GÜELO
PAU-7.- NYLSTAR 1
PAU-8.- CARRETERA DE LLORET (discontinu)
PAU-9.- S'ABANELL
PAU-10.- CRISTÒFOL COLOM
PAU-11.- FORMENTERA
PAU-12.- SANT JOAN – MOLI DE VALL(discontinu)
PAU-13.- SA MASSANEDA
PAU 14 - PARADÍS-Av.EUROPA (discontinuo)
PAU 15 - PEIXOS ROS
PAU 16 - VALL DE BURG (discontinuo)

Art. 199. PAU.1.- CÀMPING LA SARDANA

1.- Es delimita aquest Polígon d'actuació discontinu de sòl urbà no consolidat per tal d'ordenar la transformació,de l'àmbit actualment ocupat pel càmping la Sardana, situant l'edificabilitat residencial junt al límit nord de l'àmbit, i en l'illa situada al costat de l'avinguda Europa, i reservant la resta dels terrenys per a parc urbà, tal com es grafia en els plànols de zonificació n-4.2 i n-4.3

Aquest P.A. recull les condicions del conveni signat amb la propietat, i delimita l'àmbit a on es situarà l'edificabilitat. El projecte d'edificació podrà ajustar els límits de l'edificació respectant

una separació mínima de 4 metres al límit del carrer i sense ultrapassar una línia màxima paral·lela al carrer a 22m. del mateix, una llargada màxima de l'edificació de 50 metres i una separació mínima entre edificis de 6 metres.
2.- Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:
Superfície total: 4,60Ha
Sostre màxim edificable segons conveni: 11.172 m2 (h. lliures) + 4.788 m2 (h. prot. oficial)
Alçada màxima 13,20m (PB+3) per l'edificació situada a la part nord pel polígon
19,40m (PB+5) per l'edificació situada al carrer de la Plantera
Densitat: 1 habitatge/100m2 construïts
Cessions: Espais lliures 29.925 m2
Vialitat del sector
10% d'aprofitament urbanístic
Usos : Els de la zona 5, definits a Art. 157
Es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb la localització fixada en el plànol de zonificació, com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, del qual el 10% serà de règim concertat i el 20% de protecció pública en règim general i/o especial.
El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultant de dividir el sostre corresponent per 100 m² per habitatge.
Obligacions : Executar les obres d'urbanització,
3.- El sistema d'actuació previst és el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de sis anys.

Art. 200. PAU. 2 - CALA SANT FRANCESC

1.- Es manté la delimitació de l'antic Pla Parcial Cala Sant Francesc com a polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu, de reposar les deficiències de les obres d'urbanització. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen al plànol de zonificació n-4.7.
2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :
Superfície: 30,11 Has
Obligacions: Solventar les deficiències de les obres d'urbanització i serveis urbanístics.

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 201. PAU. 3 - VALLDOLITG 1

1.- Es delimita un polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització i l'obertura del nou vial que permetrà l'enllaç dels diferents carrers en cul de sac i facilitar la circulació en l'àmbit de Valldolitg 1. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen al plànol de zonificació n-4.9.
2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :
Superfície: 0,36 Has
Sostre màxim edificable 3.375m2 sostre
Nombre màxim d'habitatges: 40 habitatges, 12 dels quals seran de protecció pública
Cessions mínimes : L'espai lliure fixat en els plànols de zonificació de 1.185 m2
La vialitat fixada als plànols de zonificació
Usos : Els de la zona 5, definits a Art. 157
Es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb la localització fixada en el plànol de zonificació, com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, del qual el 10% serà de règim concertat i el 20% de protecció pública en règim general i/o especial.
El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultant de dividir el sostre corresponent per 100 m² per habitatge.

Obligacions: Completar les obres d'urbanització

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 202. PAU. 4 - VALLDOLITG 3

1.- Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització i la urbanització del nou vial que permetrà l'accés directe al barri des de Valldolitg 2. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen al plànol de zonificació n-4.9.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 7.977 m2
Nombre màxim d'habitatges: 86 habitatges
Cessions mínimes : L'espai lliure fixat en els plànols de zonificació de 307 m2
Obligacions: Completar les obres d'urbanització
S'incorpora a les obligacions del polígon d'actuació, l'execució de les obres d'urbanització del camí rural que possibilita la connexió rodada i de vianants des de la urbanització Valldolitg 3 amb el barri Valldolitg 2, per a millorar l'accés i la mobilitat interna del municipi.

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 203. PAU. 5 - PUIG DE LA DONA

1.- Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització, per tal que la urbanització Puig de la Dona assoleixi tots els serveis urbanístics. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen al plànol de zonificació n-4.8.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 20.996 m2
Sostre màxim edificable 8.966m2 sostre
Nombre màxim d'habitatges: 27 habitatges
Obligacions: Constitució de la Junta de Conservació
Completar les obres d'urbanització
El desenvolupament del sector inclourà dins els seus costos, la construcció d'una EDAR pròpia.
Conservació de la urbanització durant un mínim de cinc anys a partir la seva recepció per l'ajuntament

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 204. PAU. 6 - MAS GÜELO

Es manté la delimitació de l'antic Pla Parcial Accés Mas Güelo com a polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu de la conservació de les obres d'urbanització per un termini màxim de cinc anys, atès l'acte de recepció de les obres d'urbanització de data 8 de juliol de 2016.

Els propietaris tenen l'obligació d'executar i de sufragar les despeses de connexió de la xarxa de sanejament general municipal quan s'implanti en el sector colindant PPU Accés Costa Brava, i es completin tots els serveis urbanístics i anul·lar la depuradora provisional executada i restaurar la zona verda afectada, en compliment de l'acord de la Junta de Govern Local de 29 d'agost de 2013, i segons Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 205. PAU. 7 - NYLSTAR 1

1.- Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, d'urbanitzar la vialitat d'aquest polígon industrial, i permetre l'obertura de la ronda oest des de l'avinguda

Catalunya fins a l'estació de ferrocarril. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen al plànol de zonificació n-4.2.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 3,55 Has
Sostre màxim edificable 22.256 m2
Cessions mínimes : La vialitat fixada als plànols d'ordenació
Espais lliures fixats en els plànols de zonificació
10% d'aprofitament urbanístic
Obligacions: Executar les obres d'urbanització

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El desenvolupament del polígon d'actuació (PAU.7 NYLSTAR 1), que ocupa terrenys o edificacions sense ús industrial en l'actualitat, s'executarà en un termini màxim de 5 anys. Pel seu desenvolupament es tramitarà el corresponent projecte d'urbanització i s'efectuaran les cessions a l'ajuntament, de la vialitat i els espais lliures fixats en els Plànols d'ordenació, així com la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic fixat per la Llei d'urbanisme 1/2005.

4.- El sector incorporarà la urbanització de la totalitat de la ronda oest des de la Carretera de Malgrat fins a l'avinguda de l'Estació.

Art. 206. PAU. 8 - CARRETERA DE LLORET

1.- Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització i ordenar l'accés a Blanes des de Lloret que permetran millorar la façana pública de la ciutat. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen al plànol de zonificació n-4.9.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 9,00 Has
El coef. d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en 1 m^2 sostre/m^2 sòl
Cessions mínimes : La vialitat fixada als plànols de zonificació
Espais lliures fixats en els plànols de zonificació
Equipaments destinats a aparcament i serveis complementaris de l'hospital comarcal
10% aprofitament urbanístic.
Obligacions: Completar les obres d'urbanització
L'àrea d'aparcaments d'aquest sector funcionarà també com aparcament dissuasori de l'exterior del nucli urbà lligat al transport públic.

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

4.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA:

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització: conservació de les masses forestals existents, minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament. Recuperació del bosc de ribera i creació d'una franja de protecció del bosc de ribera dels torrents.

Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.

Art. 207. PAU. 9 - S'ABANELL

1.- Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat PA. 9 - S'ABANELL, amb l'objectiu, de facilitar la implantació d'establiments hotelers, amb l'obertura del primer tram del nou vial que permetrà la creació de l'avinguda dels hotels, com a nou eix principal de l'oferta turística. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen al plànol de zonificació n-4.1.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents:

Superfície: 28.658 m2

Coeficient d'edificabilitat net: L'assenyalat per a cada ús a Art. 162
Sostre màxim edificable: 28.658 m2
Cessions mínimes : La vialitat fixada als plànols de zonificació
Espais lliures fixats en els plànols de zonificació
10% aprofitament urbanístic
Obligacions: Completar les obres d'urbanització

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Per facilitar el desenvolupament d'aquest polígon es podrà programar la seva execució per fases, amb l'obertura primerament dels carrers Cristòfol Colom i/o Travessia Vila de Madrid deixant l'execució dels espais lliures i demés espai viari, per al moment de consolidar l'edificació. En aquest cas s'admetrà el trasllat de les edificacions i instal·lacions existents afectades per la vialitat.

4.- Els paràmetres i usos d'aplicació són els establerts al Art. 162

5.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA:

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd : minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament, creació d'un gran passeig arbrat perpendicular al mar.
Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.
Mesures per reduir, en la mesura del possible el risc d'inundacions, tot afavorint la infiltració de l'aigua de pluja i reduint la permeabilització del sòl.

Art. 208. PAU. 10 - CRISTÒFOL COLOM

1.- Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de facilitar la implantació d'establiments hotelers, amb l'obertura del nou vial que permetrà la creació de l'avinguda dels hotels com un nou eix principal de l'oferta turística. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen al plànol de zonificació n-4.1

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 13.967 m2
Coeficient d'edificabilitat net: L'assenyalat per a cada ús a Art. 162
Sostre màxim edificable 18.531 m2

Cessions mínimes : La vialitat fixada als plànols de zonificació
Espais lliures fixats en els plànols de zonificació
10% aprofitament urbanístic
Obligacions: Completar les obres d'urbanització

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Per facilitar el desenvolupament d'aquest polígon es podrà programar la seva execució per fases, amb l'obertura primerament dels carrers Cristòfol Colom i/o Travessia Vila de Madrid deixant l'execució dels espais lliures i demés espai viari, per al moment de consolidar l'edificació. En aquest cas s'admetrà el trasllat de les edificacions i instal·lacions existents afectades per la vialitat.

4.- Els paràmetres i usos d'aplicació són els establerts al Art. 162

5.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA:

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd : minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament, creació d'un gran passeig arbrat perpendicular al mar.
Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.
Mesures per reduir, en la mesura del possible el risc d'inundacions, tot afavorint la infiltració de l'aigua de pluja i reduint la permeabilització del sòl.

Art. 209. PAU. 11 - FORMENTERA

1.- Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de facilitar la implantació d'establiments hotelers, amb l'obertura del nou vial fins enllaçar amb el carrer Mallorca, que permetrà la creació de l'avinguda dels hotels com un nou eix principal de l'oferta turística. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen al plànol de zonificació n-4.1

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 20.137 m2
Coeficient d'edificabilitat net: L'assenyalat per a cada ús a Art. 162
Sostre màxim edificable 31.116,70 m2
Cessions mínimes : La vialitat fixada als plànols de zonificació
Espais lliures fixats en els plànols de zonificació
10% aprofitament urbanístic
Obligacions: Completar les obres d'urbanització

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Per facilitar el desenvolupament d'aquest polígon es podrà programar la seva execució per fases, amb l'obertura primerament del carrer Formentera i/o carrer Olivers, deixant l'execució dels espais lliures i demés espai viari, per al moment de consolidar l'edificació. En aquest cas s'admetrà el trasllat de les edificacions i instal·lacions existents afectades per la vialitat.

4.- Els paràmetres i usos d'aplicació són els establerts al Art. 162

5.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA:

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd : minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament, creació d'un gran passeig arbrat perpendicular al mar.
Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.
Mesures per reduir, en la mesura del possible el risc d'inundacions, tot afavorint la infiltració de l'aigua de pluja i reduint la permeabilització del sòl.

Art. 210. PAU. 12 - SANT JOAN – MOLI DE VALL (discontinu)

1.- Es delimita el polígon d'actuació urbanística discontinuo de sòl urbà no consolidat "P.A. Sant Joan – Molí de Vall", per tal de preservar l'àrea boscosa de la pineda del turó de Sant Joan com a espais lliures, i poder materialitzar l'edificabilitat corresponent a aquest àmbit dins l'àrea urbana central de la ciutat.

El seu àmbit abasta una finca boscosa i de fortes pendents, situada a la muntanya de Sant Joan, a l'est de l'àrea urbana central de Blanes, amb una superfície aproximada de 6,16 has. amb la qualificació urbanística de Parcs i jardins urbans (Clau Ell), una finca situada al costat de l'anterior amb una superfície de 710,17 m2 i qualificada de Cases Aïllades (Clau 8d), i una finca situada en el centre urbà, en el indret anomenat Molí de Vall i en front al c./ Avinguda d'Europa amb una superfície de 2.235 m2 i amb la qualificació urbanística d'Eixample-Illa oberta (Clau 5b). Les dos darreres finques permetran materialitzar tota l'edificabilitat corresponen al polígon.

El seu àmbit es fixa als plànols de zonificació n-4.3, n-4.6 i n-4.7.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 64.574,17 m2
(61.629 m2 espais lliures muntanya Sant Joan + 710,17 m2 parcel·la edificable muntanya Sant Joan + 2.235 m2 parcel·la edificable Molí d'Avall).
Cessions mínimes: Espais lliures 61.629 m2 (Parcs i jardins urbans – Clau Ell)
Usos : Els de la Clau 8b i Clau 5b definits en aquest POUM
Edificabilitat neta 8.429,95 m2 sostre

El polígon no comporta reserves de sostre per habitatges de protecció pública, atès que no preveu sostre residencial de nova implantació.

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 211. PAU. 13 – SA MASSANEDA

1.- Es delimita el polígon d'actuació urbanística de sòl urbà consolidat P.A. Sa Massaneda per tal d'ajustar la substitució de l'edificació a les noves alineacions del carrer de Contoliu cantonada amb el carrer de Sant Joan. El desenvolupament del polígon comportarà la reparcel·lació corresponent, en la modalitat de compensació bàsica, i la cessió de l'espai viari fixat en el POUM.

El seu àmbit, alineacions i zonificació urbanística es fixen al plànol de zonificació n-4.3

2.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 212. PAU 14 – PARADÍS - Av. EUROPA (discontinuo)

1.- El POUM manté per aquest polígon àmbit, les determinacions del PMU Paradís – Avinguda Europa aprovat definitivament en data 30 maig 2013, i que es delimita com a polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de facilitar l'execució urbanística del mateix amb la realització del projecte d'urbanització i procedir a l'equidistribució de beneficis i càrregues.

El seu àmbit, així com la zonificació, alineacions i rasants dels vials es fixen als plànols de zonificació n-4.2 i n-4.6.

2.- Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície: 24.623,13 m2

Edificabilitat i nombre d'habitatges màxims segons el quadre següent:

	Edificabilitat neta		Habitatges	
	Comercial	Residencial	Núm.	Tipologia
BP-1	0,00	3.000,00	28	Lliure
BP-2	791,20	3.089,68	30	Lliure
BP-3	0,00	1.960,00	20	Lliure

	Edificabilitat neta		Habitatges	
	Comercial	Residencial	Núm.	Tipologia
BP-HPC		1.306,00	13	Concertat
	600,00	654,00	7	HPO

	Edificabilitat neta		Habitatges	
	Comercial	Residencial	Núm.	Tipologia
BP-HPO	600,00	1.960,00	20	HPO

Total	**1.991,20**	**11.969,68**	**118,00**

Usos : Els de la Clau 5b i Clau 5HPP (Art. 157 i Art. 159)

Cessions mínimes:

- Espais lliures: 14.091 m2.
- La vialitat del sector.
- El 10% de l'aprofitament urbanístic.

3 - Obligacions: Executar les obres d'urbanització

4.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 213. PAU 15 - PEIXOS ROS

1.- Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de possibilitar l'ampliació de les instal·lacions industrials colindants.

El seu àmbit i zonificació urbanística es fixen als plànols de zonificació n-4.6 i n-4.8.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents:

Superfície: 8.076 m2
Edificabilitat i usos: Els admesos en la zona industrial 10 b (3.580 m2 edificables)
Cessions mínimes : Espai lliures: 2.567 m2
10%aprofitament urbanístic

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, i es preveu la seva execució en el primer sexenni.

Art. 214. PAU 16 – Vall de Burg (discontinu)

Es delimita el polígon d'actuació Vall de Burg (discontinu) de sòl urbà no consolidat per tal de completar l'ordenació de l'àmbit urbà proper a la riera del mateix nom.

El polígon abasta tres àmbits molt propers, que permeten completar els buits urbans existents en l'antiga trama urbana sorgida al voltant de la canalització de la riera Vall de Burg, amb edificació de blocs plurifamiliars amb comerç a les plantes baixes igual a la resta de l'àrea urbana ja existent, i completar l'àrea d'equipaments existents en aquest àmbit urbà.

El sector incorporarà dins els seus costos la urbanització de la part confrontada de l'Avinguda Catalunya amb les alineacions i rasant que consta en el plànol de zonificació d'aquest POUM.

1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents :

Superfície: 77.291 m2 (àmbit nord: 23.730 m2 + àmbit centre 38.913 m2 + àmbit sud: 14.648 m2).
Edificabilitat i usos: Els admesos en la zona de Blocs Aïllats (Clau 6)
Alçada màxima PB+4

Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, del qual el 10% serà de règim concertat i el 20% de protecció pública en règim general i/o especial.

El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultant de dividir el sostre corresponent per 100 m² per habitatge.

2.- Cessions mínimes :

Equipaments 22.790 m2
Espais lliures: 7.649 m2
10% aprofitament urbanístic del sector

4.- El sistema d'actuació és el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, i el termini previst per a la seva execució es al segon sexenni.

TÍTOL VIII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS

Art. 215. Sòl urbanitzable

1.- Aquest POUM classifica com a sòl urbanitzable els sectors objecte d'urbanització dins el període de vigència del pla. La delimitació d'aquests sectors es fa als plànols de "zonificació del sol urbà i urbanitzable" sèrie n-4 (e:1/1000)..

Art. 216. Determinacions pels sectors de sòl urbanitzable

Aquest POUM determina pels sectors de sòl urbanitzable:

a) La xarxa viària bàsica, equipaments comunitaris, espais lliures, i serveis tècnics.

En els plànols normatius escala 1/1000, es fixa amb línia discontinua el traçat indicatiu de la xarxa viària bàsica i ocasionalment, s'indica la localització de les àrees d'equipaments i espais lliures. Alternativa o complementàriament, es fixen a l'article corresponent de cada sector les reserves de sòl per dotacions d'equipaments i espais lliures.

b) La delimitació de sectors pel seu desenvolupament en Plans Parcials.

c) La densitat màxima, entès com el nombre màxim d'habitatges admès, expressat en habitatges / hectàrea de sòl (hab / Ha) referits a l'àmbit del sector, exclosos vies i camins oberts de titularitat pública (excepte en el cas d'haver estat adquirits com a bens patrimonials), cursos d'aigua i torrenteres. Els habitatges existents, es computen pel càlcul de la densitat.

d) L'índex d'edificabilitat bruta o sectorial, entès com el límit màxim d'edificabilitat expressat en metre quadrat de sostre edificable / metre quadrat de sòl (m^2/m^2) referits a l'àmbit del sector exclosos vies i camins oberts de titularitat pública excepte en el cas d'haver estat adquirits com a bens patrimonials), cursos d'aigua i torrenteres.

El sostre edificat, es computa pel càlcul de l'índex d'edificabilitat.

e) Els plans parcials que confrontin amb cursos fluvials, recs o torrents, incorporaran els estudis que justifiquin la compatibilitat de les propostes d'ordenació amb les rieres corresponents (riera la Plantera, Can Rabassa, Mas Gelat i riera de Blanes), d'acord amb l'establert a l'article 6 del RLU.. L'ordenació haurà de preveure un tractament urbanístic i ambiental adequat d'aquests espais, acumulant, en el possible, part dels terrenys de cessió en els seus marges per afavorir el manteniment i millora de la seva naturalitat.

f) Els documents de planejament derivat justificaran als informes ambientals respectius l'adopció dels criteris ambientals establerts a la documentació ambiental del POUM i a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i es remetran a aquest organisme i als organismes competents en medi ambient i habitatge per l'emissió de l'informe preceptiu.

g) Els documents de planejament derivat i els projectes d'actuacions que desenvolupin el POUM i que afectin directa o indirectament els espais de la xarxa ecològica europea Natura 2000 es trametran als organismes competents en medi ambient per a determinar el procediment d'avaluació ambiental que s'escaigui.

h) El planejament derivat i els projectes d'urbanització hauran d'obtenir informe favorable vinculant del Servei territorial de Carreteres de Girona en relació a les carreteres GI-600 i GI-682 i a la Diputació de Girona en relació a la carretera GIP-6831.

i) En el planejament derivat i els projectes d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió a les carreteres, es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres 3.1-IC i amb la instrucció per al disseny i projectes de rotondes, de la generalitat de Catalunya.

Art. 217. Conservació de la urbanització

1.- Les urbanitzacions de promoció privada hauran de constituir una junta de conservació d'acord amb l'art. 68.7 del RLU, per tal de conservar les obres d'urbanització, per un període màxim de cinc anys a partir de la recepció d'obres per part de l'ajuntament

Art. 218. Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable

1.- Per tal d'assolir les finalitats urbanístiques fixades dins aquest POUM, es fixen dins cada sector, les cessions obligatòries i gratuïtes que s'incorporen, i que seran com a mínim les fixades en la legislació urbanística vigent, i abastaran els destins següents:
El sòl destinat a vials i estacionaments de superfícies públiques.
El sòl destinat a espais lliures, esportius recreatius i d'esbarjo públics
El sòl destinat a equipaments públics
El sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Art. 219. Terrenys destinats a habitatges de protecció pública (HPP), o altres d'estímul a l'habitatge assequible. Densitat aplicable i terminis de construcció

1.- Els terrenys destinats a habitatges de protecció pública o altres d'estímul a l'habitatge assequible, i que el POUM determina amb el percentatge de sostre que correspon a cada sector, es delimitarà la seva localització concreta dins el pla parcial corresponent.

Aquest percentatge s'adequarà al 30% del sostre destinat a ús residencial, i es destinarà a les modalitats i percentatges fixats en la legislació vigent.

2.- Per al còmput de la densitat o nombre d'habitatges corresponents al sostre destinat a HPP, s'estimarà el de 1 habitatge per cada 100 m2 de sostre total construïble, excepte en els sectors en que es determini específicament una altre densitat. Aquest càlcul a efectes reparcel·latoris s'efectua sens perjudici de que la superfície dels habitatges de protecció pública s'adeqüin a les dimensions i tipologia d'acord en el col·lectiu a qui s'adreça, i en el seu cas ajustar-se a les condicions establertes a l'article 99.3 del TRLU.

3.- El planejament derivat fixarà els terminis per a la seva execució, que en cap cas poden esser superiors al termini de dos anys pel inici de les obres i de tres per a la seva finalització, a partir de que la parcel·la tingui la condició de solar, tal com estableix l'art. 68.2.h del RLU.

Art. 220. Delimitació de sectors

1.- Aquest POUM delimita deu nous sectors d'obligat desenvolupament en Pla Parcial, i manté la delimitació d'aquells sectors o polígons de sectors del antic Pla General, que, amb el Pla Parcial aprovat definitivament o en tràmit, no han completat la seva execució

2.- Aquest sectors queden definits en aquest POUM com a residencials (clau 12), com a activitats econòmiques i industrials (clau 13) i com a activitats turístiques (clau 14).

3.- Els sectors recollits en l'antic Pla General d'Ordenació Urbana amb el Pla Parcial aprovat definitivament i no executat, mantindran en general, els paràmetres fixats en el Pla Parcial, i que es recullen en els Art. 224 i següents. En cas de que aquest POUM modifiqui paràmetres i així es reflecteixi a l'article corresponent a la regulació del sector, prevaldran aquests sobre el Pla Parcial i aquest s'haurà d'ajustar als nous paràmetres.

Els sectors residencials delimitats són:
SUD-1.- Sector residencial COSTA BRAVA
SUD-2.- Sector residencial RACÓ BLAU
SUD-3.- Sector residencial LES MIMOSES

Els sectors d'activitats econòmiques o industrials delimitats són:
SUD-4.- Sector INDUSTRIAL RONDA OEST

Els sectors no delimitats són:
SUND- Àmbit Recinte Firal/Esportiu per a usos d'equipaments i serveis.
SUND- Àmbit per a usos residencials
SUND- Àmbit per a activitats turístiques

Art. 221. Sectors residencials. Usos admesos

Els usos principals permesos als sectors residencials són els següents:
Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
Allotjament col·lectiu
Hoteler
Es consideren usos compatibles els següents:
Restauració
Petit comerç
Establiments comercials mitjans i grans, amb les limitacions establertes al Decret Llei 1/2009 d'ordenació d'equipaments comericals.
Oficines
Taller artesanal, i taller petit,
Sanitari-sociosanitari
Educatiu
Esportiu
Públic administratiu
Recreatiu
Socio-cultural.
Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers
Aparcament

Art. 222. Sectors industrials. Usos admesos

Els usos permesos als sectors industrials, són els següents:
Industrial amb les limitacions fixades en l'Art. 52 d'aquesta normativa
Taller artesanal, taller petit i taller industrial
Garatges i tallers de manteniment de vehicles
Magatzems.
Gasolineres.
Es consideren usos compatibles els següents:
Habitatge, relacionat amb la vigilància i manteniment de la instal·lació industrial, amb un màxim d'un habitatge per indústria.
Garatges.
Oficines, i s'admeten només les pròpies de cada establiment industrial.
Educatiu, solament formació professional al servei de les indústries.
Esportiu, s'admeten tan sols les instal·lacions esportives per al personal de les indústries del sector.

Art. 223. Sectors turístics. Usos admesos

Els usos principals permesos són els següents:
Hoteler, amb la categoria mínima de 4*
Es consideren usos compatibles els següents:
Restauració
Esportiu
Recreatiu
Sociocultural

CAPÍTOL SEGON – REGULACIÓ DELS DIFERENTS SECTORS

Art. 224. SUD 1 – Sector Costa Brava

El POUM. manté la delimitació del sector previst en l'antic P.G.O.U., així com l'ordenació del pla parcial aprovat (acord 28 maig 2002). El sector mantindrà el règim de sol urbanitzable fins que es formalitzin les cessions obligatòries a l'ajuntament i es recepcionin les obres d'urbanització.

1.- Paràmetres urbanístics:.

Superfície:	14,18 Has
Cessions: espais lliures	17.145 m2
Equipaments	13.982 m2
Viari	40.444 m2
Sostre màxim edificable residencial:	70.315 m2
terciari:	31.927 m2
Número màxim d'habitatges:	507 habitatges
Alçada màxima	PB+4

Es mantenen les mateixes condicions del Pla Parcial aprovat i la seva modificació que es recullen en l'annex que s'acompanya al final d'aquesta normativa

2.- Usos: Els fixats en el Pla Parcial aprovat.

3.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de sis anys.

Art. 225. SUD 2 – Sector Racó Blau

Es delimita el sector, per completar la finalització de l'àrea urbana residencial situada al sud de la carretera de Malgrat, i possibilitar la formació d'un gran parc urbà final en el salt topogràfic dels Pedrets i la Plantera.

El pla parcial ordenarà el sector respectant l'àrea prevista com a espais lliures en la part alta i central de l'àrea boscosa., i situant les àrees edificables en els extrems est i oest del sector, d'acord amb l'ordenació indicativa fixada en el plànol de zonificació (plànol N.4-01, N.4-08, N.4-09) d'aquest POUM.

El sector incorporarà dins els seus costos la urbanització del carrer prolongació c/ Alfons Castelao fins a l'avinguda Europa amb la secció indicativa que consta en el plànol de zonificació d'aquest POUM.

1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents :

Superfície:	10,74 Has
Índex d'edificabilitat brut:	0,40 m²st/m²s per a usos d'habitatge
	0,10 m²st/m²s per usos comercials, oficines o altres no residencials
Densitat màxima	40 habitatges/Ha
Alçada màxima	PB+5 en la zona nord-est i PB+9 a la parcel·la llindant amb l'Avinguda Catalunya

Es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, del qual el 10% serà de règim concertat i el 20% de protecció pública en règim general i/o especial.

El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultant de dividir el sostre corresponent per 100 m² per habitatge.

2.- Cessions mínimes :

Espais lliures	59,40% de l'àmbit del sector
10% aprofitament urbanístic del sector	

D'acord amb l'article 64 del TRLU, es destinaran la totalitat de les cessions d'equipaments i espais lliures a aquesta última finalitat, que vindrà compensada per les reserves d'espais d'equipaments previstes en els sectors Costa Brava i Vall de Burg.
3.- Usos: Els fixats a l'Art. 221 d'aquesta normativa.
4.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de dotze anys.
5.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.
Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització : minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament. Protecció el bosc de ribera i les masses forestals associades a la riera.
Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes.
Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.

Art. 226. SUD 3 – Sector Les Mimoses

Es delimita el sector en l'àmbit que ocupa el càmping Les Mimoses per a possibilitar la seva transformació una àrea de creixement residencial, en edificació de blocs plurifamiliars de característiques similars al sector Valldolitg proper.
1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents:

Superfície:	1,59 Has
Índex d'edificabilitat brut:	0,38 m2st/m2s
	0,05 m2st/m2s per usos comercials o altres no residencials
Densitat màxima	38 habitatges/Ha
Alçada màxima	PB+3

Es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, del qual el 10% serà de règim concertat i el 20% de protecció pública en règim general i/o especial.
El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultant de dividir el sostre corresponent per 100 m² per habitatge.
2.- Cessions mínimes :

Espais lliures	20% de l'àmbit del sector
Equipaments	10% de l'àmbit del sector
10% aprofitament urbanístic del sector	

3.- Usos: Els fixats a l'Art. 221 d'aquesta normativa.
Mentre no es desenvolupi el pla parcial es podran mantenir els usos actuals, permetent-se les obres de reforma i millora dels serveis urbanístics.
4.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de dotze anys.
5.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.
Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització : minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament. Protecció el bosc de ribera i les masses forestals associades a la riera.
Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes.
Establiment de requeriments constructius per tal de reutilitzar i minimitzar el consum d'aigua als edificis.

Art. 227. SUD 4 – Industrial Ronda Oest

Es delimita aquest sector de creixement industrial per completar l'àrea industrial situada entre la carretera d'accés Costa Brava i la carretera de Tordera, possibilitant l'obertura en aquest tram de la ronda oest.

El pla parcial, preveurà la col·locació de les zones d'espais lliures i equipaments properes a la urbanització Mas Cremat, per tal de constituir una franja de protecció i separació de la zona industrial. L'ajuntament podrà destinar part de les cessions d'espais lliures a horts urbans, per tal de mantenir les característiques i usos d'aquests terrenys més propers a Mas Cremat.

El desenvolupament del sector inclourà dins els seus costos, la construcció d'una EDAR pròpia, o en el seu cas la connexió del sanejament amb l'estació depuradora, al llarg de la carretera de la Costa Brava.

1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents:

Superfície:	19,00 Has
Índex d'edificabilitat brut:	0,70 m2/m2
Alçada màxima	10,00 m, d'alçada total inclòs coberta.

2.- Cessions mínimes :

Espais lliures:	15% de l'àmbit del sector
Equipaments:	10% de l'àmbit del sector

Aparcament vinculat a l'estació: 5% de l'àmbit del sector

10% aprofitament urbanístic del sector

3.- Usos admesos: Els fixats a l'Art. 222 d'aquesta normativa.

4.- Cobertes. Totes les cobertes de les naus i edificacions hauran d'estar preparades per poder suportar la instal·lació de plaques d'energia fotovoltaica, per tal de possibilitar aquesta instal·lació i la seva gestió per la propietat o per part d'altres d'operadors externs.

5.- Vialitat. Les noves connexions de vialitat local a la rotonda existent sobre la carretera GI-600, s'hauran d'adequar als requeriments de la normativa sectorial.

6.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per cooperació, i el termini màxim d'execució serà de sis anys.

7.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització: minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament. Creació d'una franja de protecció del bosc de ribera dels torrents.

Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua: Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de reutilitzar i minimitzar el consum d'aigua als edificis.

Creació d'un parc perimetral per tal de reduir l'impacte paisatgístic del polígon industrial.

CAPÍTOL TERCER – SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

Art. 228. Àmbit Recinte firal/Esportiu de sòl urbanitzable no delimitat per a equipaments i serveis. Condicions per al seu desenvolupament.

1.- Objecte:

L'àrea fixada en aquest POUM com a sòl urbanitzable no delimitat per a equipaments o serveis, quedarà en reserva fins que es determini l'oportunitat i la conveniència de la seva incorporació al desenvolupament urbà, en funció de la necessitat de disposar de nou sòl per a usos d'equipaments i/o serveis.

Podrà considerar-se, la seva delimitació per a usos de recinte firal, recreatius, o d'equipaments al servei de l'activitat turística, que no tinguin cabuda dins els sectors delimitats per aquest POUM, i que abastin com a mínim el 80% de la nova superfície delimitada, podent-ne destinar el 20% restant a usos residencials que tindran la consideració de usos complementaris dels equipaments.

Es preveurà així mateix una de reserva per aparcaments d'aquest recinte firal i d'aparcament dissuasori de l'exterior del nucli urbà lligat al transport públic.

Les noves connexions de vialitat local a la rotonda existent sobre la carretera GI-600, s'hauran d'adequar als requeriments de la normativa sectorial.

La seva delimitació haurà de justificar la disponibilitat de recursos hídrics i energètics suficients, així com la seva connexió amb les infraestructures existents.

Tot aquest àmbit es determina com a àrea subjecte als drets de tanteig i retracte per part de l'ajuntament o administració actuant, als efectes previstos a l'article 172 i següents del TRLU.

2.- Condicions per a la seva delimitació:

El programa d'actuació urbanística, o el Pla Parcial de delimitació corresponent, justificaran la necessitat de la delimitació d'aquest sòl, i en fixaran el destí o ús prioritari.

Superfície màxima de l'actuació:

La superfície màxima del sector a delimitar, no ultrapassarà les 14 has. de superfície.

Intensitats màximes:

La edificabilitat per a usos d'equipaments s'adequarà a les necessitats funcionals dels mateixos. La intensitat màxima per a l'àmbit destinat a usos residencials no ultrapassarà l'equivalent a una edificabilitat bruta de 0,38 m²st/m²s.

El sostre residencial resultant, s'adequarà a les reserves mínimes d'habitatge de protecció oficial previstes a la legislació vigent en el moment de la seva delimitació.

Percentatge mínim de sòl de cessió:

El percentatge de sòl de cessió per sistemes d'espais lliures i equipaments públics no serà inferior al 30% de la superfície de cada sector que es delimiti.

15% aprofitament urbanístic del sector

3.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA:

- Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització : minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament.
- Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.
- S'evitarà la canalització d'aquests espais tot potenciant de manera activa el manteniment dels usos agrícoles i forestals actuals.
- Condicionar normativament el polígon per a que s'hi desenvolupin els usos pels quals s'ha reservat el sòl.

Art. 229. Àmbit de sòl urbanitzable no delimitat per a usos residencials. Condicions pel seu desenvolupament

1.- Objecte:

L'àmbit fixat en aquest POUM com a sòl urbanitzable no delimitat per a usos residencials situat al nord de la carretera accés Costa Brava, quedarà en reserva fins que es determini l'oportunitat i la conveniència de la seva incorporació al desenvolupament urbà, en funció de la necessitat de disposar de nou sòl per a usos residencials i complementaris.

La seva delimitació possibilitarà nous àmbits de creixement residencial, en edificació de blocs plurifamiliars, comerç, serveis, i cases en filera en les zones mes elevades, d'acord amb els usos admesos pels sectors residencials, i haurà de justificar la disponibilitat de recursos hídrics i energètics suficients, així com la seva connexió amb les infraestructures existents.

2.- Condicions per a la seva delimitació:

El programa d'actuació urbanística, o el Pla Parcial de delimitació corresponent, justificaran la necessitat de la delimitació d'aquest sòl, i en fixaran les condicions específiques, que s'hauran d'ajustar als mínims següents:

Superfície mínima de l'actuació:

La superfície del sector a delimitar serà com a mínim de 8 has., i haurà de garantir la continuïtat amb l'estructura urbana existent i amb els possibles nous creixements. En aquest sentit no s'admetran àmbits que no limitin amb la carretera o l'àrea urbana existent, no admetent-se àmbits amb discontinuïtat amb aquesta última.

S'assenyala en els plànols normatius, una partició indicativa dels possibles sectors a delimitar.

Intensitats màximes:

Índex d'edificabilitat brut: 0,38 m²st/m²s màxim per a usos residencials
0,07 m²st/m²s per usos comercials o altres no residencials

Densitat màxima 40 habitatges/Ha

Alçada màxima PB+4

L'index d'edificabilitat de 0,38 m²st/m²s per a usos residencials es considerarà com a topall màxim per aquest ús. En cas de no esgotar-se, es podrà destinar el sobrant als altres usos admesos no residencials fins assolir un topall màxim de 0,25 m²st/m²s per aquest usos no residencials.

S'haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, que s'adequarà al regim de protecció que fixi la legislació vigent en el moment de la seva delimitació.

Percentatge mínim de sòl de cessió:

Per als sistemes d'Espais lliures i/o equipaments: 35% de l'àmbit del sector

15% aprofitament urbanístic del sector

3.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA:

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització : minimitzar els espais impermeables.

Establir mesures per tal de reduir el risc d'inundació, protecció i manteniment de la conca de recepció de les rieres tot protegint el bosc de ribera i les masses forestals associades a la riera.

Utilitzar espècies locals per l'enjardinament.

Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes.

Establiment de requeriments constructius per tal de reutilitzar i minimitzar el consum d'aigua als edificis.

No afectació de les zones amb pendents superiors al 20%.

Art. 230. Àmbit de sòl urbanitzable no delimitat per a activitats turístiques. Condicions pel seu desenvolupament

1.- Objecte:

L'àmbit fixat en aquest POUM com a sòl urbanitzable no delimitat per a activitats turístiques, s'incorporarà al desenvolupament urbà per completar l'àrea ja existent a la zona de S'Abanell, en el moment de necessitar disposar de nou sòl per a la implantació d'establiments hotelers i usos complementaris a aquests.

2.- Condicions per a la seva delimitació

L'ordenació es condicionarà als resultats de l'estudi hidràulic que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la preservació dels riscos hidrològics en l'ordenació proposada.

El programa d'actuació urbanística, o el pla parcial de delimitació corresponent, justificaran la necessitat de la delimitació d'aquest sòl, i en fixaran les condicions específiques, que s'hauran d'ajustar als mínims següents

Superfície mínima de l'actuació:

La superfície del sector a delimitar serà com a mínim de 2 has., i haurà de garantir la continuïtat amb l'estructura urbana existent i amb els possibles nous desenvolupaments.

Intensitats màximes:

Índex d'edificabilitat brut: 0,60 m2/m2

Alçada màxima PB+6

Percentatge mínim de sòl de cessió:

Espais lliures: 20% de l'àmbit del sector

Equipaments: 10% de l'àmbit del sector

15% aprofitament urbanístic del sector

Usos admesos:

Usos exclusivament hotelers amb categoria mínima 4* i complementaris de restauració, esportiu, recreatiu i sociocultural.

Mentre no es desenvolupi i aprovi el pla parcial de delimitació, s'admet l'ús Residencial mòbil existent en aquest àmbit, que s'haurà d'adaptar a les condicions fixades per la legislació vigent i aquest pla, per als àmbits admesos per a l'ús de càmping

3.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA:

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd : minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament, creació d'un gran passeig arbrat perpendicular al mar.

Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.

Mesures per afavorir la infiltració de l'aigua de pluja i reduir la permeabilització del sòl.

TÍTOL IX: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS

Art. 231. Definició del sòl no urbanitzable

Aquest POUM classifica de sòl no urbanitzable del terme municipal de Blanes aquells terrenys que pels seus valors relatius a la gea, els sòls, les aigües, la vegetació, la fauna i els ecosistemes i paisatges que conformen, cal protegir i mantenir lliure d'urbanització.

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 dels principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts a la Llei d'Urbanisme i per la legislació sectorial aplicable.

A aquests efectes, es permetrà únicament les construccions lligades a l'activitat agrícola, ramadera i d'explotació dels recursos naturals, i les definides en l'article 47 i concordants del TRLU.

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, d'acord amb el procediment establert a l'article 48 del TRLU.

Art. 232. Qualificació del sòl no urbanitzable

Aquest pla qualifica el sòl no urbanitzable del municipi en les zones següents:

- Paratge natural d'interès nacional (Clau 16)
- Pla d'espais d'interès natural (Clau 17)
- Costaner 1 (Clau NU-C1)
- Espai de connectivitat ecològica (Clau19)
- Agrícola deltaic (Clau 20)
- Agrícola (Clau 21)
- Agro-forestal (Clau 22)
- Forestal (Clau 23)
- Protecció hidràulica i boscos de capçalera (Clau 24)

Art. 233. Catàleg de masies i edificis rurals.

D'acord amb el que estableix l'art. 50.2 del TRLU, aquest POUM incorpora un Catàleg específic de les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, amb la justificació de les raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques que en determinen la preservació i la recuperació, d'acord amb les previsions dels apartats tercer i tercer bis de l'article 47 del TRLU..

Aquest catàleg de masies i cases rurals estableix les condicions d'edificació per a la rehabilitació i/o ampliació de les edificacions que inclou, i que tindran la consideració de normativa d'aplicació d'aquest POUM.

Art. 234. Protecció del paisatge i regulació d'usos singulars

1.- A fi de conservar la qualitat dels paisatges del sòl no urbanitzable del municipi, l'ajuntament vetllarà perquè les intervencions que s'hi facin no desvirtuïn ni incideixin negativament en la bellesa i l'harmonia del paisatge forestal i rural actual.

A tal efecte es prohibeixen, de forma general, aquelles construccions, tanques, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells o instal·lacions, que pels seus materials, volum, colors o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on es situïn. Tampoc no seran admesos els aterrassaments, desmunts o moviments de terres, que comportin una alteració negativa del paisatge.

2.- Activitats extractives. –Donades les condicions morfològiques i mediambientals del terme municipal, no s'admetran noves activitats extractives de canteres o sorreres.
Atès que la llera de la Tordera és un espai inclòs dins la xarxa natura 2000, no hi son tampoc permeses les activitats extractives d'acord amb les directrius establertes per als espais d'aigües continentals per l'acord GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC).(DOGC 4735 de 6/10/2006)
3.- Instal·lacions i obres d'interès públic. - D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (arts. 47.4 i 48 del TRLU), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic en tot l'àmbit del sòl no urbanitzable.
Dins els àmbits del Pla d'espais d'interès natural, aquestes obres o instal·lacions tindran les limitacions fixades per la normativa específica definida dins el pla especial del mateix.
4.- Tanques de finques. Les tanques de finques no podran formar-se amb elements opacs, i seran sempre de valor cinegètic permetent el pas de les diferents espècies animals, excepte en el cas dels tancaments de les explotacions ramaderes que podran adequar les seves característiques a les necessitats funcionals de cada explotació. Les tanques s'adequaran als criteris d'adequació paisatgística establerts a l'Art. 266 d'aquesta normativa.
5.- Separacions a camins rurals. Les tanques es separaran un mínim de 3 metres de l'eix dels camins i un mínim d'un metre de l'aresta de l'explanació.(no tindran la consideració de tanques els filats d'estabulació temporal d'animals. Així mateix, totes les edificacions agrícoles o altres admeses es separaran un mínim de 6 metres de l'eix dels camins.
6.- Acopi de terres, àrids, runes o materials de construcció. Atès les molèsties, i l'impacta visual i paisatgístic que comporten les activitats i instal·lacions d'acopi, classificació d'àrids, dipòsit i tractament de runes de construcció, i similars, només es podran autoritzar aquestes activitats en les zones agrícola, agroforestal i forestal, sempre que estiguin separades un mínim de 500 metres de les carreteres, i que la seva implantació no sigui visible des de les mateixes.
L'autorització es regularà mitjançant un Pla especial urbanístic,d'acord a l'establer a l'art. 46 del RPLU, i que fixarà les condicions d'accessibilitat, implantació i mesures correctores d'integració paisatgística, per adequar les instal·lacions al seu entorn i minimitzar l'impacta mediambiental i paisatgístic sobre el mateix.
7.- Moviment de terres . La regulació dels moviments de terres s'ha d'harmonitzar amb les determinacions del Decret. 396/2006, de 17 d'octubre, pel qual es regula la intervenció ambiental en el procediment de llicència urbanística per a millora de finques rústiques que s'efectuïn amb aportació de terres procedents d'obres de la construcció.

Art. 235. Regulació de les activitats agrícoles o ramaderes

S'admeten les construccions pròpies de les activitats agrícoles o ramaderes en sòl no urbanitzable, d'acord amb les determinacions fixades a cada zona.
L'autorització de la llicencia urbanística d'aquestes instal·lacions o construccions d'ús agrícola o ramader, es sotmetran al procediment establert a l'art. 48 del TRLU, i 57 del RLU, en cas de superar una ocupació en planta de 500 m2, una superfície total de 1.000 m2, o una alçada de 10 m.
Per dur a terme aquestes activitats, s'hauran d'obtenir a més, les corresponents autoritzacions concordants, i caldrà presentar un projecte on quedi explícita la càrrega ramadera prevista i la superfície de pastura de què es disposa, tal com especifica la legislació vigent.
Les explotacions i activitats ramaderes seguiran les directrius i regulacions establertes per la legislació vigent, i en especial la Llei 20/2009, del 4 de desembre de prevenció i control ambiental.
Serà d'obligat compliment el Decret 61/1994, de 22 de febrer, sobre regulació d'explotacions ramaderes, i l'Ordre de 7 d'abril, per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícoles i bovines, el RD 324/2.000, de 3 de març, que estableix les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines, modificat parcialment pel RD

3483/2000, de 29 de desembre i tota aquella legislació prevista en relació a la producció de sanitat animal, o legislació que la substitueixi.

Art. 236. Divisió i segregacions de terrenys

D'acord amb el que estableix l'art. 47.2 del TRLU, es prohibeix la parcel·lació urbanística, així com les divisions i segregacions de les finques rústiques actuals que resultin inferiors a la unitat mínima de conreu agrícola, 4,5 ha pel secà i 1,25 ha pel regadiu (Decret 169/1983 de 12 d'abril i disposicions concordants) o a les 25 ha de superfície forestal (arbrada o no), definida com la unitat mínima de producció forestal (Decret 35/1990 de 23 de gener). L'autorització de segregacions de finques rústiques per sota d'aquesta unitat mínima de conreu és competència del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació, sens perjudici de la fiscalització prèvia municipal.

CAPÍTOL SEGON – PARATGE NATURAL D'INTERÈS NACIONAL (Clau 16)

Art. 237. Definició i objecte

Aquesta zona coincideix amb l'àmbit establert pel Decret 290/2006, de 4 de juliol, pel qual es delimita el Paratge Natural d'Interès Nacional de Pinya de Rosa i es modifica el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural, per ampliar l'espai de Pinya de Rosa.

Art. 238. Regulació transitòria d'usos

1. Els usos d'aquesta zona vindran regulats per un futur Pla especial. De forma transitòria, els únics usos admesos en aquesta zona són l'agrícola, el forestal i els usos de tipus educatius i d'ecoturisme.
2. La gestió forestal procurarà la millora de l'estructura i la reducció gradual de la inflamabilitat, i per tant del risc d'incendis, afavorint la recuperació i l'expansió de la vegetació humida autòctona.
3. Els usos educatius i d'ecoturisme es subordinaran en tot cas als objectius de conservació d'aquest espai natural protegit.
4. Dins aquesta zona es delimita l'àmbit del jardí botànic de Pinya de Rosa com a equipament privat, per tal de mantenir l'activitat i ús educatiu actual.

Art. 239. Condicions d'edificació

En aquesta zona no es permetran noves edificacions i ocupacions, siguin permanents o temporals, ni hivernacles de cap mena.

Només s'admeten les obres de conservació, manteniment i ampliació de les edificacions existents, d'acord amb les condicions definides en el Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic i/o en el Catàleg de masies i edificis rurals. Totes les intervencions s'adequaran al que prescriuen els esmentats catàlegs.

CAPÍTOL TERCER – PLA D'ESPAIS D'INTERÈS NATURAL (Clau 17)

Art. 240. Definició i objecte

Aquesta zona coincideix amb els dos àmbits de l'Espai d'Interès Natural de Pinya de Rosa, establert pel Decret 290/2006, de 4 de juliol, pel qual es delimita el Paratge Natural

d'Interès Nacional de Pinya de Rosa i es modifica el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural, per ampliar l'espai de Pinya de Rosa.

Art. 241. Regulació transitòria d'usos

1. Els usos d'aquesta zona vindran regulats per un futur Pla especial. La regulació transitòria dels usos ve donada per la normativa sectorial vigent, Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, Decret 328/1992, pel qual s'aprova el pla d'espais d'interès natural i la Llei 6/1988, forestal de Catalunya.

2. La gestió forestal procurarà la millora de l'estructura i la reducció gradual de la inflamabilitat, i per tant del risc d'incendis, afavorint la recuperació i l'expansió de la vegetació humida autòctona.

3. Els usos educatius, d'ecoturisme es subordinaran en tot cas als objectius de conservació d'aquest espai natural protegit.

Art. 242. Condicions d'edificació

En aquesta zona no es permetran noves edificacions i ocupacions, siguin permanents o temporals, ni hivernacles de cap mena.

Només s'admeten les obres de conservació, manteniment i ampliació de les edificacions existents, definides en el Catàleg de masies i edificis rurals. En aquest cas, les intervencions s'adequaran al que prescriu l'esmentat catàleg.

CAPÍTOL QUART – SÒL COSTANER (Clau 18 NU-C1) i (Clau 18 NU-CE)

Art. 243. Sòl Costaner. Definició.

1.- Correspon a les zones incloses dins el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC), dins les categories de "Sòl no urbanitzable Costaner" i "Sòl Costaner Especial".

2.- L'àmbit del "Sòl no urbanitzable Costaner" del terme municipal de Blanes, correspon a la subcategoria de "Sòl no urbanitzable Costaner 1" (clau NU-C1 i codi gràfic C1) i s'identifica amb les Unitats Territorials de Regulació UTR-C095 Traumal-La Vinya Blanca, UTR-C097 Entorns Pinya de Rosa i UTR-C099 Delta del Tordera, delimitades en el PDUSC.

L'àmbit del "Sòl Costaner Especial" (clau NU-CE i codi gràfic CE), s'identifica amb les Unitats Territorials de Regulació UTR-CE097b Centre d'Estudis i UTR-CE099 Can Ferrer, del PDUSC.

3.- La seva regulació vindrà determinada per l'esmentat Pla Director (PDUSC), i del que s'indiquen a continuació les disposicions que vinculen a aquestes zones.

Art. 244. "Sòl no urbanitzable Costaner 1". Règim d'ús.

El "Sòl no urbanitzable Costaner 1" (clau NU-C1 i codi gràfic C1) es subjecta al règim d'ús fixat en l'article 14 i ss, del PDUSC, el qual es transcriu a continuació:

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'apartat 4 de l'article 47 i es demostri que no és possible una ubicació alternativa en altres sòls no urbanitzables de menor nivell de protecció.

En el cas que les activitats previstes a les lletres a) i b) de l'esmentat article, 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 -, es vulguin ubicar dins de la franja de 500 metres 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 que l'article 1r. de la normativa del PDUSC persegueix, respectivament, d'acord amb allò establert pels apartats 7 i 9 de l'article 47 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 metres definida a l'article 4 d'aquestes Normes, 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.

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 dintre d'aquesta subcategoria de sòl no urbanitzable costaner, tant si són de primer implantació con si es tracta d'ampliació dels preexistents, sens perjudici del que s'estableix a les Disposicions transitòries d'aquestes Normes, pel que fa al manteniment dels usos preexistents.

Art. 245. "Sòl no urbanitzable Costaner 1". Disposicions comunes.

A més de les disposicions específiques establertes en l'article anterior, es determinen les següents disposicions comunes:

a) La circulació amb vehicles motoritzats pel medi rural d'acord amb la legislació aplicable, s'ha de limitar a les carreteres i camins degudament habilitats, excepció feta de la relacionada amb les activitats permeses i la dels serveis públics d'emergència.

b) Totes les activitats de naturalesa rústica que exigeixin moviments de terra, amb la finalitat d'implantar noves instal·lacions, efectuar rompudes i/o artigatges per a nous conreus s'han de subjectar a la normativa forestal vigent, i al procediment de l'article 48 de Llei d'Urbanisme.

c) Atès l'alt valor paisatgístic i ambiental de la pineda existent en bona part de l'àmbit mes proper al mar, i actualment ocupat per instal·lacions de càmpings emplaçats sobre les antigues dunes, es prohibeix la tala dels pins, excepte per raons fitosanitàries o de

substitució justificada. L'Ajuntament autoritzarà en el seu cas, les tales mínimes necessàries per ubicar l'edificació o instal·lacions autoritzades, i que s'hauran de substituir per nous pins (pinus halepensis) de mides adequades, i en una densitat mínima d'un arbre per cada 25–50 m2 de finca lliure d'edificació. La substitució o noves plantacions, seran de pi pinyer o de pi blanc d'alçada mínima de 3 a 4,5 metres amb un perímetre de 35-40 cm de tronc.

La tala de pins necessitarà d'autorització municipal, i en tots els casos, la petició s'acompanyarà d'un plànol a on s'ubiquen l'arbrat existent, els afectats per la tala, i els de nova replantació.

Art. 246. Regulació específica de la zona NU-C1 (càmping) i NU-CE (càmping).

1.- Aquesta zona comprèn l'àrea de sòl no urbanitzable Costaner afecta a l'ús d'acampada amb llicència o autoritzacions de l'Ajuntament i administracions concurrents, i que es situa dins la zona NU-C1 i NU-CE del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC).

En l'actualitat existeixen vuit zones d'acampada que el POUM recull: el càmping La Masia, càmping Sol-Mar, càmping Cavall de Mar, càmping Roca, càmping Blanes, càmping Blanc d'Eivissa, càmping Bella Terra, càmping Voramar.

2.- La regulació dels càmpings dins la zona NU-C1 i NU-CE ve determinada en la disposició transitòria segona de la normativa del PDUSC.

L'autorització per a les obres permeses a la esmentada disposició transitòria segona, s'ajustarà a la legislació vigent en la matèria turística i de càmpings, Decret 183/2010 de 23 de novembre d'establiments d'allotjament turístic o normativa que la substitueixi.

3.- Atès que totes aquestes zones d'acampada es troben situades dins l'àmbit de la zona inundable del delta del Tordera, amb diversos graus o nivells de perillositat, pel manteniment d'aquestes activitats resten obligades, d'acord amb la Disposició addicional dinovena del TRLU (Llei 5/2017, del 28 de març) d'elaborar un pla de gestió del risc, i costejar, i si s'escau, executar les mesures correctores que siguin necessàries per a prevenir els danys, de conformitat amb el pla especial urbanístic tramitat amb aquesta finalitat.

Igualment els corresponents plans d'autoprotecció donaran compliment amb les disposicions del Decret 30/2015 de 3 de març pel qual s'aprova el catàleg i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures (DOGC 6824 de 5.03.2015), aplicable per resolució del Departament d'Interior INT/64/2016 de 23 de març (DOGC 7090 de 1.04.2016).

Previ informe favorable de l'ACA i d'acord amb l'article 74 del Decret 1/2017, de 3 de gener, pel qual s'aprova el Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya per al període 2016–2021 (DOGC 7281 de 5.01.2017), les mesures de protecció poden substituir-se per actuacions de caire no estructural basades en la gestió del risc. Es a dir, el manteniment d'aquestes activitats requereix que l'instrument de gestió del risc i d'autoprotecció validat per l'administració competent en matèria de protecció civil, incorpori les mesures necessàries per garantir la ràpida evacuació d'aquestes àrees en el cas d'episodis d'avingudes i el manteniment de les persones fora de la zona de flux preferent durant tot l'episodi o, alternativament, la fixació efectiva i resistent a les avingudes de les instal·lacions.

4.- Per tal de facilitar l'obertura del carrer Cristòfol Colom s'admetrà el trasllat de les edificacions i instal·lacions existents afectades per l'obertura del carrer.

CAPÍTOL CINQUÈ – ESPAI DE CONNECTIVITAT ECOLÒGICA (Clau 19)

Art. 247. Definició

Aquesta zona engloba l'àrea situada al nord de la carretera de Lloret, confrontada a l'Espai d'Interès Natural de Pinya de Rosa, i en el límit del terme municipal.

Es delimita aquesta zona, per tal de mantenir la connexió de l'espai d'interès natural abans esmentat, amb el massís dels tres turons i Sant Pere del Bosc , amb la finalitat de que no es comporti com a una illa de natura, envoltada d'espais artificialitzats, sinó com un continu ecològicament funcional, que eviti el seu aïllament ecològic.

La seva preservació ha de permetre la connexió dels diferents habitats, i mantenir o afavorir la dispersió de les espècies i la recolonització dels mateixos.

Les parcel·les o àrees ocupades per boscos s'adequaran a les condicions establertes per la Llei 6/1988 de 30 de març, forestal de Catalunya.

Art. 248. Regulació d'usos

1. Només s'admeten en aquesta zona els usos de naturalesa rural, vinculats a l'explotació dels recursos naturals, a la regeneració de conreus abandonats i a la promoció i al desenvolupament de l'activitat agrícola i ramadera.

Els aprofitaments forestals han de respondre a un pla tècnic de gestió i millora forestal, autoritzat pel Departament competent, redactat en congruència amb els principis de persistència, conservació i millora qualitativa de les masses forestals.

2. Es permet la millora de la xarxa rural de camins i infraestructures necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals, per a prevenir i aturar els incendis, i dels serveis necessaris per a dotar els hàbitats rurals de les prestacions que demana l'actual organització social i la implantació de les noves tecnologies d'aplicació a l'àmbit agropecuari.

S'admet la implantació d'elements relacionats amb la conservació del bosc i la reducció del perill d'incendi forestal (obertura de pistes d'accés o extensió de les existents, construcció de basses, torres de vigilància, etc.) i també l'ús ramader de tipus tradicional i extensiu.

3. En les edificacions existents, o susceptibles de rehabilitació, s'admetran els usos d'habitatge, residencials, turisme rural, restauració i d'equipaments.

4. D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (arts. 47.4 i 48 del TRLU, es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic.

5. En cap cas es podrà dividir o segregar finques per dessota la unitat mínima de conreu, i que en l'actualitat és de 4,5 Ha per als terrenys agrícoles. Les parcel·les o àrees ocupades per boscos respectaran la superfície de la unitat mínima forestal de 25 ha. fixada en el Decret 35/1990

Art. 249. Condicions d'edificació

En aquesta zona no es permetran noves edificacions i ocupacions, siguin permanents o temporals, ni hivernacles de cap mena, excepte les obres i instal·lacions necessàries per a l'explotació agropecuària de les finques existents. Aquestes obres, no s'admetran en cas de destinar-se a explotacions de ramaderia intensiva o instal·lacions de tipus industrial.

S'admeten les obres de conservació, manteniment i ampliació de les edificacions existents, definides en el Catàleg de masies i edificis rurals, les quals s'hauran d'adequar al que prescriu l'esmentat catàleg.

CAPÍTOL SISÈ – ESPAI AGRÍCOLA DELTAIC (Clau 20)

Art. 250. Definició i usos.

Correspon a les àrees de conreus situades a la terrassa baixa del delta del Tordera, que es protegeixen, d'acord amb el que estableix la Llei 18/2001, de 31 de desembre, d'orientació agrària, a partir del reconeixement social i mediambiental de l'activitat agrària i el seu caràcter multifuncional, com a productora d'aliments i d'altres béns, com a element d'equilibri

territorial, especialment enfront de la pressió urbanística, de preservació del paisatge i la biodiversitat i del patrimoni natural i cultural del municipi.

S'admeten els usos lligats a l'activitat agrícola, d'acord amb la naturalesa de les finques incloses dins aquet àmbit.

S'admet el desenvolupament d'infraestructures (camins i instal·lacions de xarxes de reg) per portar a terme una correcte activitat agrícola. S'hauran de respectar les servituds de pas i de manteniment de les instal·lacions de sèquies, aqüeductes, canals i conduccions d'aigua gestionades per la Comunitats de Regants Mas Rabassa.

Art. 251. Condicions de l'edificació.

En aquesta zona no es permetran noves edificacions ni ocupacions, encara que siguin temporals, excepte la instal·lació d'hivernacles translúcids,

En cap cas es podrà dividir o segregar finques per dessota la unitat mínima de conreu fixada per aquesta zona, i que en l'actualitat és de 1,25 Ha..

D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (arts. 47.4 i 48 del TRLU), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic.

CAPÍTOL SETÈ – ESPAI AGRÍCOLA (Clau 21)

Art. 252. Definició i usos.

Correspon a les àrees que mantenen conreus o prats a les cotes inferiors a les dels boscos, que es protegeixen, d'acord amb el que estableix la Llei 18/2001, de 31 de desembre, d'orientació agrària, a partir del reconeixement social i mediambiental de l'activitat agrària i el seu caràcter multifuncional, com a productora d'aliments i d'altres béns, com a element d'equilibri territorial, especialment enfront de la pressió urbanística, de preservació del paisatge i la biodiversitat i del patrimoni natural i cultural del municipi.

S'admeten els usos lligats a l'activitat agrícola, ramadera, d'acord amb la naturalesa de les finques incloses dins aquet àmbit. S'admeten a més les bodegues sempre que siguin instal·lacions vitivinícoles de transformació i elaboració, així com les activitats de turisme rural, segons l'establert a la Llei d'urbanisme, i a la legislació de turisme de Catalunya.

Art. 253. Condicions de l'edificació.

En aquesta zona no es permetran noves edificacions ni ocupacions, encara que siguin temporals, si no estan directament vinculades a l'ús agropecuari.

Per tant, s'hi admet només la instal·lació de cledes, estables, magatzems, coberts agrícoles, bodegues, així com la instal·lació d'hivernacles translúcids, sempre que la finca tingui una superfície mínima de 4,5 Ha.

Qualsevol edificació que s'autoritzi en aquesta zona, inclosos els hivernacles, mantindran una separació mínima de 3 metres als límits de parcel·la, i de 6 m. a l'eix dels camins i vials, tal com s'estableix en l'Art. 234, en qualsevol cas respectaran les distàncies d'edificació fixades a la Llei de carreteres.

S'admeten les obres de rehabilitació i les ampliacions en aquelles edificacions incloses en el catàleg a que es refereix l'article 1, per a usos d'habitatge, turisme rural, restauració i d'equipaments sense sobrepassar un augment del 20 % del sostre existent.

Quan l'edificació objecte de les obres estigui protegida totalment o en part pel Catàleg, la intervenció s'adequarà al que prescriu la seva normativa.

En cap cas es podrà dividir o segregar finques per dessota la unitat mínima de conreu fixada per aquesta zona, i que en l'actualitat és de 4,5 Ha..

D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (arts. 47.4 i 48 del TRLU), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic, així com demés usos admesos a l'article 47.6.c i d del TRLU.

CAPÍTOL VUITÈ – AGROFORESTAL (Clau 22)

Art. 254. Definició i usos

Correspon a àrees d'extensió reduïda que mantenen conreus o prats intercalats en boscos, bosquines o matollars, que tenen interès paisatgístic i que es protegeixen, d'acord amb el que estableix la Llei 18/2001, de 31 de desembre, d'orientació agrària, a partir del reconeixement social i medi-ambiental de l'activitat agrària i el seu caràcter multifuncional, com a productora d'aliments i d'altres béns, com a element d'equilibri territorial, especialment enfront de la pressió urbanística, de conservació del paisatge i la biodiversitat així com el patrimoni natural i cultural del municipi.

S'admeten els usos lligats a l'activitat agrícola, ramadera, i forestal, d'acord amb la naturalesa de les finques incloses dins aquet àmbit. S'admeten a més les bodegues sempre que siguin instal·lacions vitivinícoles de transformació i elaboració, així com les activitats de turisme rural, segons l'establert a la Llei d'urbanisme, i a la legislació de turisme de Catalunya.

Les parcel·les o àrees ocupades per boscos s'adequaran a les condicions establertes per la Llei 6/1988 de 30 de març, forestal de Catalunya.

Art. 255. Condicions de l'edificació.

En aquesta zona no es permetran noves edificacions ni ocupacions, encara que siguin temporals, si no estan directament vinculades a l'ús agropecuari.

Per tant, s'hi admet només la instal·lació de cledes, estables, magatzems, coberts agrícoles, bodegues, així com la instal·lació d'hivernacles translúcids, sempre que la finca tingui una superfície mínima de 4,5 Ha.

Qualsevol edificació que s'autoritzi en aquesta zona, inclosos els hivernacles, mantindran una separació mínima de 3 metres als límits de parcel·la, i de 6 m. a l'eix dels camins i vials, tal com s'estableix en l'Art. 234.

S'admeten les obres de rehabilitació i les ampliacions en aquelles edificacions incloses en el catàleg a que es refereix l'article 1, per a usos d'habitatge, turisme rural, restauració i d'equipaments sense sobrepassar un augment del 20 % del sostre existent.

Quan l'edificació objecte de les obres estigui protegida totalment o en part pel Catàleg, la intervenció s'adequarà al que prescriu la seva normativa.

En cap cas es podrà dividir o segregar finques per dessota la unitat mínima de conreu, i que en l'actualitat és de 4,5 Ha per als terrenys agrícoles. Les parcel·les o àrees ocupades per boscos respectaran la superfície de la unitat mínima forestal de 25 ha. fixada en el Decret 35/1990

D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (arts. 47.4 i 48 del TRLU), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic.

CAPÍTOL NOVÈ – FORESTAL (Clau 23)

Art. 256. Definició i usos.

Correspon als terrenys forestals definits a l'art. 2 de la Llei 6/1988 de 30 de març, forestal de Catalunya, i que s'assenyalen en els plànols de zonificació del sòl no urbanitzable d'aquest POUM, i que engloben bàsicament les pinedes de pi pinyoner, damunt de l'àrea

urbana, així com la sureda en reconstitució i alzinar litoral ben estructurat, a les vessants amb fort pendent de la part superior del municipi.

D'acord amb la legislació forestal vigent, abans esmentada, aquestes àrees tindran la consideració de sòls forestals permanents.

Als efectes de segregacions de terrenys forestal, la norma reguladora és el Decret 35/1990, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal. Aquest Decret determina que la superfície de la unitat mínima forestal a Catalunya és de 25 ha.

La regulació de la construcció d'edificacions en terrenys forestals s'ha de referir a les condicions de superfície mínima i impacte ambiental que fixa l'article 22.5 de la Llei 6/1988.

La regulació de l'obertura de nous vials en terrenys forestals tindrà en compte que la necessitat de fomentar les mesures adreçades a facilitar i agilitar les tasques d'extracció de fustes i llenyes del bosc, i atès que aquestes presenten aspectes ambientals positius, al reduir el factor de risc de degradació dels terrenys per abandó del territori, no s'hauria de prohibir l'obertura dels camins temporals necessaris per l'explotació forestal que han de ser autoritzats pel DMAH a excepció d'aquells vials inclosos en un pla tècnic de gestió i millora forestal ja aprovat pel Departament o si l'obertura del vial és promoguda i aprovada pel propi Departament.

Els únics usos admesos en aquesta zona són el forestal, el cinegètic, el turisme rural i els relacionats amb l'educació de la natura, i el ramader compatible amb el manteniment i explotació de l'ús forestal.

La gestió forestal procurarà la reducció gradual de la inflamabilitat, i per tant, del risc d'incendis, afavorint el manteniment i el desenvolupament dels ecosistemes autòctons de l'alzinar i les suredes. D'altra banda, la gestió forestal i cinegètica vetllaran pel manteniment de les pistes existents.

Art. 257. Regulació de la tala i gestió forestal.

Qualsevol intervenció en aquesta zona, com és ara la tala d'arbres, l'obertura de tallafocs, la creació d'àrees o de franges de baixa densitat vegetal, o l'obertura de noves pistes forestals o la modificació del traçat de les pistes existents, s'adequarà a la legislació forestal vigent, i necessitarà l'autorització del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació de la Generalitat de Catalunya, així com la llicència prèvia de l'Ajuntament.

Per a aquestes intervencions es podrà tramitar un Pla Tècnic de Gestió i Millora Forestal (PTGMF) o un Pla Simple (PS) per a finques de menys de 25 hectàrees..

Art. 258. Condicions de l'edificació.

En aquesta zona no es permetran noves edificacions ni ocupacions, excepte les obres temporals que siguin necessàries per l'aprofitament forestal i la gestió del bosc.

S'hi podran admetre obres d'ampliació, modernització i millora de les edificacions existents, sense sobrepassar, en cap cas, un augment del 20 % del sostre existent.

S'admeten les obres de rehabilitació i les ampliacions en aquelles edificacions incloses en el catàleg a que es refereix l'Art. 233, per a usos d'habitatge, turisme rural, restauració i d'equipaments sense sobrepassar un augment del 20 % del sostre existent.

Quan l'edificació objecte de les obres estigui protegida total o en part pel Catàleg, la intervenció s'adequarà al que prescriu la seva normativa.

En cap cas es podrà dividir o segregar finques forestals per sota de les 25 ha, superfície que és considerada com la unitat mínima forestal en el Decret 35/1990.

TÍTOL X: PROTECCIÓ MEDI-AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA

CAPÍTOL PRIMER .- MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE.

Art. 259. El paisatge urbà com a bé d'interès col·lectiu

El paisatge urbà del nucli urbà de Blanes i del seu entorn, és el que defineix en gran manera el seu nivell de qualitat de vida, i com a tal aquest POUM el considera en el seu conjunt, com un bé d'interès col·lectiu.

La transformació del paisatge urbà, que suposen les noves construccions, instal·lacions, o modificacions de les existents se supeditaran a l'interès públic del seu gaudiment , i en aquest sentit l'ajuntament fixarà les mesures per evitar-ne el deteriorament i per incentivar-ne la seva protecció, manteniment i millora.

La percepció i gaudi d'aquest paisatge urbà es realitza en gran manera des de l'espai públic viari. Donades les característiques del municipi, aquest POUM incrementa la previsió d'espai lliure, com a zona enjardinada al costat de la xarxa viària bàsica, i en especial en les principals vies d'accés al municipi, i es considera important per a la millora de la imatge i la conformació del paisatge urbà del municipi.

Art. 260. Carta del paisatge del municipi.

D'acord amb la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, l'ajuntament podrà tramitar una carta del paisatge per a acomplir actuacions de protecció, gestió i ordenació del paisatge que tinguin per objectiu mantenir-ne el valor.

El contingut de la carta del paisatge tindrà en compte el que estableixi el catàleg del paisatge que incidirà en el seu àmbit i que promou l'Observatori del Paisatge de Catalunya.

Art. 261. Conservació de finques, parcel·les i edificis

La propietat de les edificacions, urbanitzacions d'iniciativa particular, finques, solars, tanques, cartells i instal·lacions, les haurà de conservar en un estat que garanteixi la seva seguretat, salubritat i ornat públic, obligant-se a fer les obres de manteniment i reparació que siguin necessàries.

L'incompliment d'aquestes obligacions podrà donar lloc a les sancions corresponents, i a l'execució subsidiària de les obres per part de l'ajuntament, amb càrrec a la propietat.

Art. 262. Protecció del paisatge urbà i el seu entorn

1.- A fi de protegir la imatge i la qualitat del paisatge de les diferents àrees urbanes del municipi, l'ajuntament vetllarà perquè les intervencions en edificació o ús del sòl no desvirtuïn ni incideixin negativament en el paisatge urbà actual o el seu entorn. A tal efecte es prohibeixen les edificacions, tanques, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells, instal·lacions, materials o colors que per la seva situació, volum o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on es situïn.

2.- En els espais no edificats no s'admetran intervencions de moviments de terres, aterrassaments, murs, tales intensives d'arbrat, o altres que comportin una alteració important del paisatge de l'entorn a on es situïn.

3.- L'Ajuntament podrà redactar una ordenança amb la finalitat de desenvolupar les previsions del present precepte, i intervenir en les mitgeres existents o altres llocs que incideixin negativament en la percepció del paisatge urbà.

L'Ajuntament fixarà les mesures correctores adients en cada cas, per a la restauració del paisatge urbà alterat.

Art. 263. Soterrament de línies elèctriques i de telecomunicacions

A fi de preservar la imatge del paisatge urbà, totes les instal·lacions i serveis urbanístics es soterraran. En les zones ja consolidades, es soterraran les línies dels serveis en el cas d'obres de reurbanització.

En el cas de les telecomunicacions, aquest soterrament s'ajustarà a les determinacions i excepcions previstes en l'art. 34.5 de la "Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones".

Art. 264. Espai lliure de la parcel·la

L'espai lliure de les parcel·les s'enjardinarà i s'arbrarà majoritàriament amb plantacions pròpies del paisatge mediterrani, i de baix consum hídric.

La vegetació a plantar serà bàsicament la pròpia pel paisatge rural de la zona, i del bosc mediterrani (suro, alzina, roure, freixe, xiprer, tamariu, llorer, arboç, etc.), essent obligat que la franja lliure d'edificació resti enjardinada i en bon estat de conservació.

S'hauran de reposar els arbres que sigui imprescindible talar de les àrees boscoses per altres de la mateixa espècie, o altres de la vegetació potencial de la zona .

Art. 265. Façanes i mitgeres

De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el entorn i el paisatge urbà en el que es situïn. De manera particular, les construccions en llocs immediats a un edifici o conjunt d'edificis de caràcter històric, artístic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquests.

Totes les façanes de les edificacions es mantindran en bon estat de conservació.

Les parets mitgeres es tractaran amb materials d'acabat de façanes, encara que quedin descobertes temporalment, i com a mínin seran pintades amb el mateix color o molt similar al de la façana. Es prohibeixen com a materials d'acabat de paret mitgeres els projectats d'escuma d'aïllament, i demés materials que per la seva textura o color contrastin amb la façana i comportin un impacte negatiu sobre la imatge urbana de l'entorn.

L'ajuntament podrà fixar les mesures adients pel compliment d'aquestes disposicions, i fixar les sancions corresponents pel seu incompliment.

Per a la construcció dels envans pluvials s'estarà al que disposi la normativa vigent respecte a les relacions de veïnatge (art.546-3 de la Llei 5/2006,de 10 de maig, del Llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya)

Les infraestructures de telecomunicacions que, segons la Ley 9/2014 general de telecomunicacions, s'hagin d'instal·lar a façana, caldrà que donin compliment als requeriments anteriors.

Art. 266. Tanques

1.- El tancament de les parcel·les configura en gran manera el paisatge urbà de l'espai públic. Aquest POUM, manté com a criteri la diversitat d'alçades, materials i color dels tancaments actuals. Aquests, no obstant, es supeditaran als criteris exposats a l'Art. 262 d'aquesta Normativa, i l'ajuntament podrà fixar les mesures adients, de conservació, pintat o color, o altres per adequar els tancaments als esmentats criteris de protecció del paisatge urbà.

Les tanques amb front a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests, però, es permet retardar-la o retranquejar-la en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació a vial. En aquests supòsits, l'espai entremig entre edificació i alineació haurà de mantenir-se enjardinat a càrrec del propietari d'aquest sòl.

Es prohibeixen explícitament les tanques de filat metàl·lic, bloc de formigó o totxana sense arremolinar o pintar, o similar, que no compleixi unes mínimes condicions de decòrum.

2.- En les zones d'edificació unifamiliar aïllada, cases agrupades i alineacions a vial reculades, les tanques de material opac tindran una alçada màxima de 1,60 m. d'alçada, i fins a 2,20 m amb tanca vegetal, o de material translúcid tipus reixat o metàl·lic. En cas de pendent del carrer o de pendent de parcel·la, la tanca seguirà preferentment la mateixa pendent, i en el cas d'executarse en trams horizontals es dividirà en trams de forma que la diferència entre les cotes extremes de cada tram no sigui superior a 0,60 m., poden assolir en el punt màxim l'alçada de 2,20 m amb material opac.

No obstant, aquestes tanques podran assolir una alçada de 1,80 m amb material opac, i fins a 2,40 m amb tancament vegetal en el cas de limitar amb un eix de la xarxa viària bàsica per tal de reduir el nivell de contaminació acústica.

Excepcionalment, en terrenys en pendent en els quals la tanca faci la funció de mur de contenció, l'alçada d'aquest mur de contenció en el límit del carrer podrà arribar fins a 2,50 m., d'acord amb les condicions establertes a l'Art. 86 d'aquesta normativa. Igualment es podrà incorporar el garatge a la tanca o façana de la parcel·la amb aquesta alçada màxima de 2,50 m. en les condicions fixades a l'Art. 85. En qualsevol cas, la suma de l'alçada del mur de contenció en el límit del carrer més la part opaca de la tanca no podrà ser superior a 2,50 m.

En cas que la tanca faci de mur de contenció en el límit amb els veïns, la part vista interior de la suma de l'alçada del mur de contenció més la part opaca de la tanca, no pot ser superior a 1,60 m.

Per sobre del mur de contenció, es permet una tanca d'una alçada màxima d'1,10 m. de material vegetal o material translúcid tipus reixat o metàl·lic.

3.- En la zona de cases agrupades (Clau 7) del conjunt històric "Nostra Sra. del Vilar", les tanques interiors de separació de parcel·les seran opaques fins a una alçada màxima de 40 cm. sent la resta translúcides fina a una alçada màxima de 1,80 m, podent-se instal·lar massissos vegetals amb tanca metàl·lica intermitja. Les tanques a carrer seran opaques fins a una alçada màxima de 40 cm. I la resta translúcides fins a una alçada de 1,20 m.

4.- En les zones d'edificació plurifamiliar, les tanques a carrer o entre finques veïnes tindran una alçada màxima de 1,80 m. amb material opac, i podran assolir fins a 2,40 m. d'alçada màxima amb tancament vegetal o de material translúcid tipus reixat o metàl·lic.

5.- La construcció de tanques a l'espai agrari, i en el sòl no urbanitzable en general, ha de limitar-se a aquells casos en què siguin imprescindibles per les circumstàncies del lloc o es justifiqui la seva necessitat per atendre els requeriments productius de l'explotació. Es recomana, quan sigui funcionalment possible, la utilització d'altres sistemes que la tanca per l'assenyalament del límit de la propietat o de l'àmbit de l'activitat. Les directrius específiques o els instruments urbanístics d'ordenació del paisatge poden prohibir les tanques en determinats àmbits de l'espai agrari.

En sòl no urbanitzable, les tanques seran de tipus cinegètic, per a permetre el pas de la fauna al seu través. Aquestes tanques de finques han de conformar-se amb montans de fusta amb una distància entre montans superior a 1,00 m, amb una alçada màxima de 1,50 m i dos travessers del mateix material amb una distància mínima entre ells superior a 40 cm , ~~o~~ amb montans de granet o formigó amb una alçada màxima de 1,50 m i un màxim de tres cables d'acer com a travessers, tanca de filat ecològic amb una alçada màxima de 1,50 m (malla anodada rectangular de mides mínimes 30 cm x 15 cm), vegetals o murets de pedra seca, amb una alçada màxima de 0,90 m amb obertures arran de terra pel pas lliure de la fauna (sense que pugui superposar o sobresortir altres elements de tancament o decoratius). Les tanques poden ser de vegetal viu o de materials que permetin la transparència en tota la seva alçada. Les tanques visualment permeables poden complementar-se amb vegetació pròpia de l'entorn per aconseguir el grau d'opacitat que es desitgi. Les tanques han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud, per bé que poden incorporar diferències per tal de millorar la integració amb l'entorn si aquest no és homogeni. Els materials manufacturats utilitzats en les tanques han de tenir colors discrets per tal que s'integrin bé en gamma cromàtica del lloc. Les tanques d'obra existents i les de caràcter excepcional s'han de tractar amb superposicions de vegetació viva per tal de millorar la seva integració en el paisatge.

6.- En cas de tanques per a explotacions ramaderes s'adequaran a les necessitats funcionals de les mateixes, amb les mesures d'integració paisatgística adients en cada cas per a millorar la seva integració paisatgística.

Amb caràcter excepcional només s'admeten tanques d'obra o opaques en general en aquelles parcel·les on es dugui a terme una activitat econòmica acreditada, i per motius de seguretat calgui garantir la impossibilitat d'accés o de vistes i no hi hagi altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho.

7.- Si les tanques són d'origen vegetal s'haurà de tenir en compte la Resolució AAR/2999/2007, de 28 de setembre, per la qual es prohibeix la plantació en espais públics d'espècies susceptibles al foc bacterià (Erwinia amylovora), i el Decret 42/2007, de 20 de febrer (DOGC núm. 4827, de 22/02/2007) pel qual s'estableixen mesures per a la prevenció del foc bacterià (Erwinia amylovora).

També s'haurà de potenciar l'elecció d'espècies autòctones, adaptables a les característiques del sòl i de baix consum hídric i, a la vegada, concordants amb la vegetació i el paisatge existent.

8.- L'Ajuntament podrà fixar mitjançant la corresponent ordenança de tanques, unes alçades i característiques específiques per a zones concretes, que modificaran o substituiran les anteriors determinacions.

Art. 267. Publicitat

La implantació de cartells i anuncis, necessita la corresponent habilitació municipal, mitjançant la corresponent comunicació prèvia on l'interessat ha de declarar que la instal·lació s'ajusta a les determinacions de la present normativa i a l'ordenança municipal de publicitat

No s'admetran els cartells que per la seva dimensió, color o lluminositat, incideixin negativament en la percepció del paisatge urbà circumdant. Tampoc s'admetran cartells en les parets mitgeres al descobert.

L'ajuntament podrà suspendre l'habilitació o fixar condicions per a la seva modificació, sempre que es justifiqui per raons d'integració en el paisatge urbà circumdant.

Els cartells s'hauran de mantenir amb bon estat de conservació. L'incompliment d'aquesta obligació facultarà a l'ajuntament per a suspendre l'habilitació i ordenar la seva retirada.

CAPÍTOL SEGON.- GESTIÓ DE LES AIGÜES

Art. 268. Distribució i consum d'aigua potable

A fi de racionalitzar i controlar el consum d'aigua potable, l'ajuntament fixarà les ordenances i mesures adients, en cada moment, per reduir el consum d'aigua potable, així com el sistema de control de pèrdues en la xarxa, i la substitució i millora dels sectors amb fuites.

Les ordenances de les edificacions incorporaran mesures per a l'estalvi en el consum d'aigua (reguladors de pressió i airejadors per aixetes i dutxes), així com per al reciclatge d'aigües grises de lavabos i dutxes, i la recollida separativa d'aigües negres i aigües de pluja.

Les autoritzacions per l'ús de l'aigua s'ajustaran a les competències de l'Agència Catalana de l'Aigua, i al procediment establert al Reglament del Domini Públic Hidràulic (reial decret 849/1986, d'11 d'abril), i la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats..

Art. 269. Pavimentació de l'espai lliure de la parcel·la

Per tal de reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una excessiva escorrentia superficial, en les zones d'ordenació segons edificació aïllada es limitaran les àrees

pavimentades del espai lliure d'edificació de les parcel·les a un màxim d'un 25% en les parcel·les de superfície superior a 1200 m2, d'un 30% en les parcel·les de superfície entre 1200 i 300 m2, i d'un 40% en les parcel·les de superfície inferior a aquesta. Aquests percentatges es reduiran en els patis interiors d'illa ocupats per aparcament en soterrani, en els quals no es computarà la superfície de pati ocupada per aquests.

Art. 270. Protecció de les aigües subterrànies

El procediment per l'ús de les aigües subterrànies s'ajustarà a les normes de protecció i addicionals en matèria de procediment per l'ús de les aigües subterrànies i les mesures a adoptar, d'acord amb el que estableix el decret 328/1988, d'11 d'octubre.

Art. 271. Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials

En totes les zones de nova urbanització, o de renovació de les infraestructures existents, es preveurà una xarxa de recollida d'aigües pluvials independent de la xarxa de clavegueram.

La xarxa d'aigües pluvials, es conduirà a la riera o torrent més proper prèvia autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, i s'arbitraran les mesures adients de senyalització i control per evitar la connexió d'aigües residuals a la mateixa.

En els sectors industrials, abans de l'abocament al medi de les xarxes d'aigua de pluja, s'inclouran cambres de retenció i control per evitar que els possibles vessaments accidentals afectin a la xarxa hídrica.

Art. 272. Xarxes de reg d'espais lliures públiques i privades

Els projectes d'urbanització del planejament derivat, incorporaran una xarxa de reg d'aigües regenerades, independitzada de la xarxa de subministrament d'aigua potable, per tal de possibilitar l'enllaç amb una xarxa general d'aigües terciària que s'anirà conformant paulatinament en el àrea urbana, procedent de l'EDAR de la Tordera.

Art. 273. Condicions dels abocaments d'aigües

Els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal han de complir les disposicions que preveu l'ordenança municipal per a les connexions a la xarxa, així com a les condicions de pretractament i límits d'abocament fixats per l'organisme gestor de la depuradora.

Les autoritzacions i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, s'ajustaran a les competències de l'Agència Catalana de l'Aigua, i al procediment establert al Reglament del Domini Públic Hidràulic, i la Llei 20/2009, del 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats.

CAPÍTOL TERCER.- GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS

Art. 274. Tipus de residus sòlids

En funció de la seva procedència, es classifiquen els residus, en residus sòlids domèstics, residus industrials, residus procedents d'enderrocs o altres residus de la construcció, i residus vegetals de jardineria.

Art. 275. Tractament de residus

L'ajuntament fomentarà mitjançant les corresponents ordenances municipals, el reciclatge o la valorització de tots els residus generats al municipi, així com la seva reducció o control en origen.

Els nous creixements urbanístics hauran d'incloure els espais reservats a infraestructures de recollida selectiva.

A les àrees de servei de vehicles industrials es disposaran mesures per tal d'evitar la dispersió de residus volàtils, que afecten especialment la llera i el sistema natural del Tordera, i riera de Blanes.

La recollida, transport, reciclatge, valorització o eliminació dels residus, s'adequarà al que estableixi la normativa vigent en cada moment.

Decret legislatiu 1/2009 de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.

Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

Llei 8/2008, de 10 de juliol, de finançament de les infraestructures de gestió dels residus i dels cànons sobre la disposició del rebuig dels residus.

Decret 197/2016, de 23 de febrer, sobre la comunicació prèvia en matèria de residus i sobre els registres generals de persones productores i gestores de residus de Catalunya.

Reial Decret 105/2008, d'1 de febrer, pel qual es regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició.

Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció.

Decret 93/1999, de 6 d'abril, de procediments de gestió de residus.

Decret 60/2015, de 28 d'abril, sobre les entitats col·laboradores de medi ambient

Decret 88/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus industrials de Catalunya (PROGRIC) i es modifica el Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus.

Decret 217/1999, de 27 de juliol, sobre la gestió de vehicles fora d'ús.

Ordre de 6 de setembre de 1988 sobre prescripcions en el tractament i l'eliminació dels olis usats.

Llei 10/1998, de 21 d'abril, de residus (BOE núm.96 de 22/04/98). Modificat per Llei 62/2003, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social.

Llei 11/1997, de 24 d'abril, d'envasos i residus d'envasos.

Resolució de 13 de gener de 2000, pel qual s'aprova el Pla Nacional de Residus Urbans (2000-2006).

Ordre MAM/304/2002, de 8 de febrer, per la qual es publiquen les operacions de valorització i eliminació de residus i la llista europea de residus.

CAPÍTOL QUART.- REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS

Art. 276. Aïllament acústic

Totes les edificacions, s'adequaran a les condicions constructives necessàries pel compliment del document bàsic DB-HR "Protecció enfront al soroll", del Codi Tècnic de l'Edificació, Reial Decret 1371/2007 de 19 d'octubre.

Als efectes d'aquesta normativa, s'utilitzaran les definicions acústiques, notacions i unitats que figuren en l'esmentada norma.

El funcionament d'activitats no ha de comportar l'increment dels nivells de soroll, tant interiors com exteriors, establerts en la zona a on s'ubiqui.

En la sol·licitud de llicència municipal d'activitats potencialment emissores de soroll, s'adjuntarà un estudi d'impacte acústic de l'activitat amb les mesures d'aïllament previstes i la justificació que el soroll de l'activitat no supera l'establer en aquesta normativa.

Art. 277. Protecció contra la contaminació acústica

L'ajuntament elaborarà una ordenança específica de protecció de la contaminació acústica seguint el model de l'ordenança municipal tipus, i la Llei 16/2002 de 28 de juny de protecció contra la contaminació acústica.

D'acord amb aquesta, l'ajuntament fixarà les zones de soroll, les zones d'especial protecció de la qualitat acústica, i acústica de règim especial, i els llindars i horaris que regeixen per cada zona, així com el sistemes de mesura i el règim de sancions.

El planejament derivat tindrà en compte les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica del municipi i les normes per a les noves construccions en zones de soroll, d'acord amb l'art. 9.7 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i el document bàsic DB-HR "Protecció enfront al soroll", del Codi Tècnic de l'Edificació, Reial Decret 1371/2007 de 19 d'octubre.

CAPÍTOL CINQUÈ.- CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA

Art. 278. Activitats potencialment contaminadores

Activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera és aquella que, per raó de les seves emissions provoqui la presència en l'aire de substàncies que impliquin risc, dany o emanacions molestes o pudents per a les persones i per als bens de qualsevol naturalesa.

La relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera és la que s'indica al Decret 322/87 de 23 de setembre de desplegament de la Llei 7/1989, de 5 de juny que modifica la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de Protecció de l'ambient atmosfèric de la Generalitat de Catalunya o en les normes que la complementin o substitueixin.

Ateses les capacitats moderades de l'atmosfera envers l'SO2, les PST, el CO i el NO2, l'admissió de noves indústries requerirà en cada cas un estudi previ de dispersió dels contaminants potencialment emesos, en funció dels valors d'emissió, per tal d'avaluar el impacte sobre la zona d'influència.

En els projectes de sol·licitud d'autorització ambiental, a la sol·licitud de llicència ambiental o, si s'escau, a la comunicació de l'activitat d'acord amb el que estableix la Llei 3/1998, hauran de constar com a documentació complementària les característiques dels enllumenats exteriors, segons preveu la Llei 6/2001 de l'Enllumenament per la Protecció del Medi Nocturn (article 10), i un estudi d'impacte acústic d'acord amb la l'annex 10 de la Llei 16/2002 de Protecció contra la Contaminació Acústica

Art. 279. Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica

D'acord amb el que estableix el Decret 322/87 atmosfèric s'estableixen els grups següents, per classificar les activitats en funció de la repercussió sobre l'ambient

Grup A: Activitats especialment contaminadores de l'atmosfera que s'han d'instal·lar en zones especials.

Grup B: Activitats molt contaminadores de l'atmosfera que han de disposar de les instal·lacions adients perquè es respectin els nivells admissibles d'immissió de contaminants a l'atmosfera.

Grup C: Activitats contaminadores de l'atmosfera que hauran de mantenir en tot moment els nivells d'immissió de contaminants per sota dels nivells màxims admissibles.

Grup D : Activitats no incloses en els grups A, B, C, de les quals els nivells d'immissió de contaminants estan per sota dels nivells màxims admissibles.

Les activitats que siguin classificades en els grups A i B, no son admeses en cap zona a àrea del terme municipal.

Art. 280. Límits de les emissions a l'atmosfera

Els nivells màxims d'emissió de contaminants a l'atmosfera són els que s'indiquen al Decret 833/75, del 6 de febrer, que desenvolupa la Llei 38/72, del 22 de desembre, o altra normativa que el substitueixi o complementi.

No es poden llençar a l'exterior, fums, bafs, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent que l'ambient per les façanes i els patis de tot tipus. Se n'exceptuen les instal·lacions mòbils de refrigeració de potència inferior a 10.000 kfrigories/hora, sempre que la temperatura del flux d'aire que incideixi en obertures alienes no sigui perceptiblement diferent del de l'entorn.

L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior s'ha de fer xemeneies o conductes que sobresurtin per damunt la teulada, i la seva alçada i característiques seran les adequades per evitar molèsties als predis veïns.

CAPÍTOL SISÈ. CONTAMINACIÓ LUMÍNICA

Art. 281. Mesures de protecció contra la contaminació lumínica

L'ajuntament regularà les instal·lacions i els aparells d'enllumenament exterior i interior, tant públics com privats, pel que fa a la contaminació lumínica que poden produir.

1.- Objecte: D'acord amb el que estableix la llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i el decret 190/2015 de desplegament Llei 6/2001 ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, l'objecte d'aquesta regulació serà mantenir al màxim possible les condicions naturals de les hores nocturnes, en benefici de la fauna, de la flora i dels ecosistemes en general; promoure l'eficiència energètica dels enllumenats exteriors i interiors mitjançant l'estalvi d'energia, sens minva de la seguretat; evitar la intrusió lumínica en l'entorn domèstic i, en tot cas, minimitzar-ne les molèsties i els perjudicis i prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel nocturn.

2.- Làmpades eficients i de baixa contaminació: En els projectes d'obres i projectes d'urbanització complementaris, no s'admetran les làmpades de vapor de mercuri ni aquelles que projecten el feix lumínic cap amunt. Les que existeixin seran substituïdes, gradualment, per làmpades de vapor de sodi preferentment de color blanc, o d'altres sistemes de baix consum, amb dissenys que concentrin la llum a la via pública.

CAPÍTOL SETÈ. EFICIENCIA ENERGÈTICA.

Art. 282. Estalvi energètic en l'edificació

Les edificacions s'ajustaran a criteris bioclimàtics, per a minimitzar la demanda energètica dels edificis, i racionalitzar al màxim l'eficiència dels serveis energètics. Amb aquesta finalitat l'ajuntament podrà fixar les corresponents ordenances, que s'adequaran al Codi Tècnic de l'Edificació i demès normativa vigent en matèria d'eficiència energètica i sostenibilitat de l'edificació.

Les ordenances podran incorporar beneficis fiscals per incentivar la seva aplicació.

Les normes i ordenances abastaran criteris passius per a minimitzar la demanda energètica, criteris de producció i eficiència dels serveis i instal·lacions energètiques, així com criteris i normes pels materials a utilitzar.

1.- Criteris passius per a minimitzar la demanda energètica, amb la implantació de solucions constructives que afavoreixin l'aïllament i la inèrcia tèrmica dels edificis, així com solucions per l'aprofitament de la captació solar i/o refrigeració passiva.

2.- Criteris de producció i eficàcia de l'oferta energètica, amb la instal·lació de làmpades i aparells de baix consum amb interruptors de presencia i temporitzadors en les zones comunes

Normes per incentivar la implantació d'instal·lacions centralitzades de calefacció, i de sistema de producció d'aigua calenta sanitària que utilitzi pel seu funcionament captadors d'energia solar tèrmica.

3.- Criteris i normes de materials a utilitzar, prohibint materials amb components nocius per a la salut i el medi ambient, i afavorint l'ús de materials de construcció que incorporin materials reciclats, materials de menor consum energètic en la seva fabricació i eliminació, i de menor consum energètic en el seu transport.

Criteris i normes de construcció, i de gestió dels residus resultants.

Art. 283. Foment de la instal·lació d'energies renovables en les edificacions

1.- Instal·lacions fotovoltaiques en zones industrials: Totes les cobertes de les naus i edificacions de les noves zones industrials o d'activitats econòmiques estaran preparades per poder suportar la instal·lació de plaques d'energia fotovoltaica, per tal de possibilitar aquesta instal·lació i la seva gestió per la propietat o per part d'altres d'operadors externs.

Es consideraran noves zones industrials les resultants del desplegament del nous plans parcials o plans de millora urbana d'activitats econòmiques o industrials, que hauran d'incorporar en la seva normativa, aquesta obligatorietat.

2.- Instal·lacions d'energia solar en les edificacions: Totes les edificacions de nova construcció o rehabilitacions de edificis existents amb una superfície útil superior a 1000 m2 i amb renovació del més del 25% del seus tancaments, hauran de preveure instal·lacions d'energia solar tèrmica per aigua calenta sanitària en els termes fixats en el Codi Tècnic de l'Edificació.

3.- Millora del comportament energètic de les edificacions d'habitatges: L'ajuntament podrà fixar mitjançant l'ordenança corresponent, l'autorització de cossos volats addicionals sense les limitacions fixades en l'Art. 69 d'aquesta normativa, amb tancaments vidriats tipus galeria, per tal de millorar el comportament energètic dels habitatges i sempre que es projectin específicament com a espais intermitjos per aquesta finalitat i amb les solucions constructives mes adients per a la mateixa.

DISPOSICIONS

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera:

Hotels existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM

El règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació no afectarà als hotels existents afectats per vials, mentre estiguin en funcionament, que tindran la consideració de volum disconforme. El tancament d'aquesta activitat comportarà l'obligatorietat d'adaptar l'edificació a les noves alineacions, per a l'autorització de nous usos o activitats.

Els altells dels edificis hotelers existents amb llicència d'obres anteriors a l'aprovació inicial del POUM, continuaran tenint la consideració d'altell als efectes de la present normativa.

Les ampliacions, enderroc o substitucions d'aquestes edificacions, s'adequaran a la normativa d'aquest POUM.

Segona:

Planejament derivat i estudis de detall aprovats amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM

El planejament derivat i els estudis de detall aprovats amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, han estat refosos en la documentació d'aquest i adaptats als seus objectius d'ordenació, per lo qual es consideren derogats a partir de la vigència del mateix, excepte en els casos que s'esmenten a continuació.

Es manté vigent i és d'aplicació el Pla Parcial Costa Brava, així com les seves modificacions posteriors, les determinacions dels quals es recullen en l'annex 2 d'aquesta normativa.

Es manté vigent el Pla de Millora Urbana Paradís-Avinguda Europa.

Es mantenen també les condicions d'integració paisatgística del Pla Especial de Protecció de la muntanya del Castell de Sant Joan que es recullen en l'annex 2.

Tercera:

Mesurament d'alçades de les edificacions i demés paràmetres específics reguladors de les edificacions

El sistema de mesurament de les alçades de les edificacions i demés paràmetres específics reguladors de les edificacions que s'estableix dins aquesta normativa serà d'aplicació immediata en tot l'àmbit del terme municipal, inclòs en els sectors amb Pla Parcial aprovat.

Quarta:

Parcel·la inferior a la superfície i/o amb façana inferior a la mínima

S'admetran les parcel·les de superfície inferior a la superfície mínima i/o amb façana inferior a la mínima regulada per a cada zona, sempre que estiguin escripturades abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM, o reflectides en el document del Pla Parcial o altre document oficial que donà lloc a la seva parcel·lació.

Divisió en propietat horitzontal

En el cas d'edificacions construïdes abans de l'aprovació del POUM que no estiguin dividides en propietat horitzontal, però que contemplin entitats independents, ja siguin habitatges o locals, i que en virtut de l'aprovació del POUM no s'ajustin al paràmetre de densitat previst per a la zona on estan ubicades, es podrà autoritzar la seva divisió, sempre que es justifiqui que la construcció de l'edifici i la seva divisió en entitats es anterior a l'esmentada aprovació. S'haurà de justificar mitjançant l'escriptura pública d'obra nova o

mitjançant documentació administrativa que acrediti de forma fefaent aquesta divisió (certificació cadastral, etc) o altre mitjà admès en dret.

Cinquena:

Instal·lacions industrials en sòl no urbanitzable

Les instal·lacions industrials existents en sòl no urbanitzable abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM i amb llicència podran mantenir la seva activitat i efectuar obres de reforma i rehabilitació de l'edificació.

No s'admetran en cap cas obres d'ampliació de l'edificació.

S'admetrà el canvi d'ús únicament en cas d'adaptar-se aquest a les condicions mediambientals fixades a la Llei d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental 3/98 i de la CTE-DB-SI i/o legislació que la substitueixi.

Les instal·lacions i la parcel·la a on s'ubiquen s'hauran d'adequar a les condicions d'integració paisatgística que fixi l'ajuntament per que respecta a plantació d'arbrat, tractament d'espai lliure, pintat dels edificis, rètols, il·luminació, etc.

Sisena:

Atorgament de llicencies dins àmbits de polígons d'actuació

Dins l'àmbit delimitat pels polígons d'actuació urbanística, es podrà seguir atorgant llicencies d'edificació, sempre que la finalitat de la delimitació estigui motivada per l'acabament d'obres d'urbanització.

Setena:

Mentre no s'aprovi el Pla Especial de Telecomunicacions es podran autoritzar antenes sempre que es compleixin les condicions ambientals i de salubritat, en les àrees urbanes i urbanitzables destinades als sistemes d'espais lliures, equipaments i de comunicacions, així com a les zones urbanes i urbanitzables destinades a usos d'activitats econòmiques, industrials i comercials i d'acord amb les previsions de la Ley 9/2014 general de telecomunicaciones. Així mateix es podran autoritzar antenes en sòl no urbanitzable seguint el procediment previst a l'article 48 del TRLU

CAPÍTOL SEGON – DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

Excepte en el cas que les consideri fora d'ordenació, el POUM manté les condicions d'ordenació de les llicències atorgades, i per tant l'edificabilitat del terreny es considera lligada a l'edificació resultant de la llicència a que va donar lloc. Es considera per tant esgotada l'edificabilitat de l'àmbit dels terrenys que van servir per a la concessió de la llicència d'edificació, encara que hagin estat subjectes a segregacions posteriors, i únicament es podrà atorgar llicència d'edificació, per l'edificabilitat que no va esgotar la llicència original.

Segona

D'acord amb la resolució de la memòria ambiental del DMAiH s'elaborarà un informe de seguiment als dos anys de l'aprovació definitiva del Pla i, successivament, amb aquesta freqüència, on es valoraran els aspectes ambientals resultants del desenvolupament del Pla en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, d'acord amb la memòria ambiental. D'aquests informes es trametrà una còpia al Departament competent en medi ambient als efectes del seguiment del POUM d'acord amb la legislació d'avaluació ambiental

CAPÍTOL TERCER – DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Primera

Queda derogat el Pla General d'Ordenació Urbana vigent en el moment de la publicació de l'aprovació definitiva d'aquest POUM.

CPISR-1
Narcís
Sicart Marfà

Firmado digitalmente por CPISR-1 Narcís Sicart Marfà
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=Ajuntament de Blanes, ou=Urbanisme, ou=Serveis Públics de Certificació CPISR-1, ou=Vegeu https://www.catcert.cat/verCPISR-1 (c)03, sn=Sicart Marfà, givenName=Narcís, serialNumber=46108679G, cn=CPISR-1 Narcís Sicart Marfà
Fecha: 2017.06.20 11:30:36 +02'00'

ANNEX 1

ACTIVITATS ADMESES DINS LES DIFERENTS ZONES DEL POUM DE BLANES

1	ENERGIA	límits
1	Instal·lacions de combustió, incloses les de cicle combinat, amb una potència tèrmica de combustió (MW)	<=50
2	Refineries de petroli i de gas	No s'autoritza
3	Coqueries	No s'autoritza
4	Instal·lacions de gasificació i liqüefacció del carbó	No s'autoritza
5	Instal·lacions de cogeneració de potència tèrmica (MW)	-
6	Generadors de vapor de capacitat (t/h)	-
7	Generadors de calor de potència calorífica (tèrmies/h)	-
8	Fabricació d'aglomerats i briquetes de carbó, i altres combustibles	No s'autoritza
9	Instal·lacions de condicionament i tractament del carbó (picolament, mòlta i garbellament)	No s'autoritza
10	Carbonització de la fusta (carbó vegetal), quan es tracti d'una activitat fixa extensiva	No s'autoritza
11	Parcs eòlics	No s'autoritza
12	Altres tipus de fabricació d'energia elèctrica que els indicats en els annexos precedents, amb una potència (kW)	-

2	MINERIA	Límits
1	Extracció i/o tractament (picolament, esmicolament, trituració, polvorització, mòlta, tamisatge, garbellament, mescla, rentatge, ensacament, assecatge, manutenció i transport) de recursos minerals, com per exemple roques, pedres, graves, argiles i sorres, quan requereixin una avaluació d'impacte ambiental	-
2	Extracció i/o tractament de pedres, graves, carbó, sorres, còdols i altres productes minerals (picolament, esmicolament, trituració, polvorització, mòlta, tamisatge, garbellament, mescla, rentatge, ensacament i assecatge) quan no requereixin una avaluació d'impacte ambiental	-
3	Extracció de sal marina	-

3		PRODUCCIÓ I TRANSFORMACIÓ DE METALLS		límits
1		Instal·lacions de calcinació o sinterització de minerals metàl·lics, inclòs el mineral sulfurós.		No s'autoritza
2		Instal·lacions per a la producció de fosa o d'acers bruts (fusió primària o secundària), incloses les corresponents instal·lacions de fosa contínua d'una capacitat (t/hora)		No s'autoritza
3		Instal·lacions per a la transformació de metalls ferrosos:		
	a	Laminatge en calent, amb una capacitat d'acer en brut (t/hora)		No s'autoritza
	b	Forja amb martells. Ei: Energia d'impacte per martell en kj Pt: Potència tèrmica utilitzada en MW		No s'autoritza
	c	Aplicació de capes de protecció de metall fos, amb una capacitat de tractament d'acer brut o d'altre metall base		No s'autoritza
4		Foneries de metalls ferrosos, amb una capacitat de producció (t/d)		<=2
5		Fabricació de tubs i perfils.		-
6		Tractament d'escòria siderúrgica i de fosa.		-
7		Indústria de la transformació de metalls ferrosos.		-
8		Preparació, emmagatzematge a la intempèrie, càrrega, descàrrega, manutenció i transport de minerals, dins les plantes metal·lúrgiques.		No s'autoritza
9	a	Instal·lacions per a la producció de metalls en brut no ferrosos a partir de minerals, de concentrats o de matèries primeres secundàries mitjançant procediments metal·lúrgics, químics o electrolítics.		No s'autoritza
	b	Instal·lacions per a la fusió de metalls no ferrosos, inclòs l'aliatge, també els productes de recuperació (refinatge, emmotllament en fosa), amb una capacitat de fusió de (tones/dia)	plom (Pb), cadmi (Cd)	No s'autoritza
10		Producció i primera transformació de metalls preciosos.		-
11		Electròlisi de zenc		
12		Instal·lacions per a l'aïllament o el recobriment de fils, superfícies i conductors de coure o similars, mitjançant resines o processos d'esmaltatge		-
13		Aliatges de metall amb injecció de fòsfor		-
14		Fabricació de maquinària i/o productes metàl·lics diversos amb una capacitat de producció (tones/dia)		-
15		Fabricació de caldereria (cisternes, recipients, radiadors i calderes d'aigua calenta)		-
16		Fabricació de generadors de vapor		-
17		Forja, estampació, embotició de metalls, sinterització		-

3	PRODUCCIÓ I TRANSFORMACIÓ DE METALLS	límits
18	Tractament tèrmic de metall	-
19	Decapatge de peces metàl·liques mitjançant processos tèrmics	-
20	Afinament de metalls	-
21	Instal·lacions per al tractament de superfície de metalls i materials plàstics per procediment electrolític o químic, quan el volum de les cubetes o de les línies completes destinades al tractament utilitzat sigui (m^3)	<= 30
22	Taller de serralleria	-
23	Soldadura en tallers de caldereria, drassanes i similars	-
24	Instal·lacions per a la producció de pols metàl·lica per picament o mòlta	-
25	Fabricació d'armes i municions	No s'autoritza
26	Fabricació d'electrodomèstics	-
27	Fabricació de materials, maquinària i equips elèctrics, electrònics i òptics	-
28	Instal·lacions de fabricació d'acumuladors elèctrics, piles i bateries	-
30	Fabricació d'automòbils, motocicletes, autocars i similars	-
31	Fabricació de material ferroviari mòbil	-
32	Fabricació d'articles de joieria, orfebreria, bijuteria, argenteria, i similars, amb una superfície de (m^2)	-

4		INDÚSTRIES MINERALS I DE LA CONSTRUCCIÓ			Límits
1	A	Instal·lacions de fabricació de ciment o clínquer en forns rotatoris, quan la suma de les capacitats de producció de ciment o clínquer sigui de (tones/dia)			No s'autoritza
	B	Fabricació de ciment en forns d'altre tipus, quan la suma de les capacitats dels forns sigui de (tones/dia)			No s'autoritza
	C	Fabricació de ciment, sense forns, a partir de clínquer amb una capacitat de producció (tones/dia)			No s'autoritza
	D	Fabricació de calç o guix en forns, quan la suma de les capacitats dels forns sigui (tones/dia)			No s'autoritza
2		Fabricació de formigó i/o elements de formigó, guix i ciment			-
3		Fabricació de productes de fibrociment, llevat dels que continguin amiant			-
4		Instal·lacions per a l'obtenció d'amiant i per a la fabricació de productes a base d'amiant			No s'autoritza
5		Instal·lacions de fabricació de	vidre	amb capacitat de fusió (tones/dia)	No s'autoritza
			fibra de vidre		No s'autoritza
6		Instal·lacions per a la fosa de materials minerals, inclosa la fabricació de fibres minerals, amb una capacitat de fosa (tones/dia)			<= 10
7		Instal·lacions per a la fabricació de productes ceràmics mitjançant enfornada, en particular de teules, totxos refractaris, rajoles, gres ceràmic o porcellanes,	amb una capacitat de producció (t/d)		<= 10
			amb una capacitat d'enfornar /ce) (m^3) i de densitat de càrrega per forn (ff) (kg/ m^3)		ce < 4 i cf < 300
8		Aglomerats de minerals			No s'autoritza
9		Torrada, calcinació, aglomeració i sinterització de minerals			No s'autoritza
10		Fabricació de perlita expandida			No s'autoritza
11		Calcinació de la dolomita			No s'autoritza
12		Plantes d'aglomerats asfàltics amb una capacitat de producció (tones/hora)			<= 100 Tn/hora
13		Plantes de preparació i ensacament de ciments especials			-
14		Instal·lacions d'emmagatzematge de productes pulverulents o granulats (tones)			<=1.000
15		Indústries de la pedra			-
16		Instal·lacions de tall, serradura i poliment, per mitjans mecànics, de roques i pedres naturals, amb una capacitat de producció (tones/dia)			-
17		Fabricació de materials abrasius a base d'alúmina, carbur de silici i altres productes similars			-
18		Instal·lacions de sorrejament amb sorra, grava menuda o d'altres abrasius			-
19		Tractaments superficials del vidre per mètodes químics			-
20		Tractaments superficials del vidre per mètodes físics			-

5		INDÚSTRIA QUÍMICA	limits
1		Instal·lacions químiques per a la fabricació de productes químics orgànics de base, en particular:	
	a	Hidrocarburs simples (lineals o cíclics, saturats o insaturats, alifàtics o aromàtics)	No s'autoritza
	b	Hidrocarburs oxigenats, com ara anhídrids, alcohols, aldehids, cetones, àcids orgànics, èsters, acetats, èters, peròxids, resines i epòxids	No s'autoritza
	c	Hidrocarburs sulfurats	No s'autoritza
	d	Hidrocarburs nitrogenats, en particular, amines, amides, compostos nitrosos, nítrics o nitrats, nitrits, nitrils, cianats i isocianats	No s'autoritza
	e	Hidrocarburs fosforats	No s'autoritza
	f	Hidrocarburs halogenats	No s'autoritza
	g	Compostos organometàl·lics	No s'autoritza

		5	INDÚSTRIA QUÍMICA	limits
	h		Matèries plàstiques de base (polímers, fibres sintètiques, fibres a base de cel·lulosa)	**-**
	i		Cautxús sintètics	**-**
	j		Colorants i pigments	**-**
	k		Tensioactius i agents de superfície	**-**
2			Instal·lacions químiques per a la fabricació de productes químics inorgànics de base com:	
	a		Gasos i, en particular; l'amoníac, el clor o el clorur d'hidrogen, el fluor o el fluorur d'hidrogen o altres derivats del fluor, els òxids de carboni, els compostos de sofre, els òxids de nitrogen, l'hidrogen, el diòxid de sofre, el diclorur de carbonil	**No s'autoritza**
	b		Àcids i, en particular; l'àcid cròmic, l'àcid fluorhídric, l'àcid fosfòric, l'àcid nítric, l'àcid clorhídric, l'àcid sulfúric, l'àcid sulfúric fumant, els àcids sulfurosos, l'àcid cianhídric	**No s'autoritza**
	c		Bases i, en particular; l'hidròxid d'amoni, l'hidròxid potàssic, l'hidròxid sòdic	**No s'autoritza**
	d		Sals com el clorur d'amoni, el clorat potàssic, el carbonat potàssic (potassa), el carbonat sòdic, els perborats, el nitrat d'argent; les sals de cianur, l'arsènic i les seves sals	**No s'autoritza**
	e		No metalls, òxids metàl·lics o altres compostos inorgànics com el carbur de calci, el silici, el carbur de silici, el fòsfor, els pigments inorgànics	**No s'autoritza**
3			Instal·lacions químiques per a la fabricació de fertilitzants a base de fòsfor, de nitrogen o de potassi (fertilitzants simples o compostos)	**No s'autoritza**
4			Instal·lacions químiques per a la fabricació de productes de base fitosanitaris i de biocides	**-**
5			Instal·lacions químiques que utilitzen un procés químic o biològic per a la fabricació de medicaments de base	**-**
6			Preparació d'especialitats farmacèutiques o veterinàries	**-**
7			Instal·lacions químiques per a la fabricació d'explosius	**No s'autoritza**
8			Producció de mescles bituminoses a base d'asfalt, betum, quitrans i brees	**No s'autoritza**
9			Producció de guarniments de fricció que utilitzen resines fenoplàstiques o aminoplàstiques, llevat dels que continguin amiant	**No s'autoritza**
10			Producció de coles i gelatines	**-**
11			Fabricació de pintures, tintes, laques, vernissos i revestiments similars	**-**
12	**a**		Fabricació de sabons, detergents i altres productes de neteja i abrillantament	**-**
	b		Fabricació de perfums i productes de bellesa i higiene	**-**
13			Fabricació de material fotogràfic verge i preparats químics per a la fotografia	**-**
14			Oxidació d'olis vegetals	**-**
15			Sulfitació i sulfatació d'olis	**-**
16			Extracció química sense refinar d'olis vegetals	**-**
17	**a**		Fabricació de productes de matèries plàstiques termoestables	**-**
	b		Fabricació de productes de materials plàstiques termoplàstiques	**-**
19			Emmotllament per fusió d'objectes parafínics	**-**
20			Fabricació d'altres productes químics	**-**

	6	INDUSTRIA TÈXTIL, DE LA PELL i CUIRS	limits
1		Instal·lacions per al tractament previ (operacions de rentatge, blanqueig, mercerització, formació de xantogenats) o per al tint de fibres o productes tèxtils quan la capacitat de tractament sigui de (tones/dia)	**4 t/d**
2		Instal·lacions per a l'adob, quan la capacitat de tractament de productes acabats (tones/dia)	**No s'autoritza**
3		Fabricació de feltres, buates i làmines tèxtils no teixides	**-**
4		Filatura de fibres	**-**
5		Fabricació de teixits	**-**
6		Acabats de pell	**-**
7		Obtenció de fibres vegetals per procediments físics	**-**
8		Amaratge del lli, del cànem i d'altres fibres tèxtils	**-**
9		Filatura del capoll del cuc de seda	**-**
10		Tallers de confecció, calçat, marroquineria i similars, amb una superfície de (m^2)	**-**

	7	INDUSTRIA ALIMENTÀRIA I DEL TABAC	Limits
1		Escorxadors que tinguin una capacitat de producció de canals (tones/dia)	**200 t/d-**
2		Tractament i transformació de matèria primera per a la fabricació de productes alimentaris a partir de:	**-**
	a	matèria primera animal (que no sigui la llet) d'una capacitat d'elaboració de productes acabats (tones/dia) de	**200 t/d--**
	b	matèria primera vegetal d'una capacitat de producció de productes acabats (tones/dia) de	**200 t/d--**
3		Tractament i transformació de la llet, amb una quantitat de llet rebuda (valor mitjà anual) (tones/dia)	**200 t/d-**
4		Productes de midó	**-**
5		Instal·lacions d'emmagatzematge de gra i de farina, amb una capacitat (t)	**<=10.000**
6		Carnisseries amb obrador	**-**

7	INDUSTRIA ALIMENTÀRIA I DEL TABAC	Limits
7	Paneteries amb forns de potència superior a 7,5 kW	-
8	Tractament, manipulació i processament de productes del tabac	-

8	INDÚSTRIA DE LA FUSTA, DEL SURO I DELS MOBLES	Límits
1	Combustió de la pols de suro	No s'autoritza
2	Impregnació o tractament de la fusta amb oli de creosota o quitrà	No s'autoritza
3	Fabricació de mobles (tones/dia)	-
4	Fabricació de fulloles, taulons contraplacats i d'enllistonats amb partícules aglomerades o amb fibres, i fabricació d'altres taulons i plafons, amb una producció de (tones/dia)	-
5	Tractament del suro i producció d'aglomerats de suro i linòleums	-
6	Instal·lacions de transformació del suro en pannes de suro. Bullidors de suro	-
7	Serradura i especejament de la fusta i del suro	-
8	Tractament de suro en brut i fabricació de productes en suro	-
9	Fusteries, ebenisteries i similars, amb una superfície superior a 500 m^2, o de qualsevol superfície si disposen d'instal·lacions de pintura, envernissament o lacatge	-

9	INDÚSTRIA DEL PAPER	Límits
1	Instal·lacions industrials destinades a la fabricació de pasta de paper a partir de fusta o d'altres matèries fibroses	No s'autoritza
2	Instal·lacions industrials destinades a la fabricació de paper i cartó, amb una capacitat de producció (tones/dia)	5 t/d
3	Instal·lacions industrials destinades a la fabricació de cel·lofana	No s'autoritza
4	Instal·lacions de producció i tractament de cel·lulosa amb una capacitat de producció (t/d)	No s'autoritza
5	Instal·lacions industrials destinades a la manipulació de paper i cartró amb una capacitat de producció (t/d)	500 t/d--

10	GESTIÓ DE RESIDUS		Límits
1	Instal·lacions per a la gestió de residus perillosos, com es defineixen a la Llista europea de residus, amb excepció de les instal·lacions d'emmagatzematge temporal de residus perillosos fins a una capacitat de 30 t, i amb excepció de les instal·lacions de valorització en origen de residus especials fins a una capacitat de 10 t/d		No s'autoritza
2	Instal·lacions d'emmagatzematge de residus perillosos fins a una capacitat de 30 (tones)		No s'autoritza
3	Instal·lacions de valorització en origen de residus perillosos fins a una capacitat de 10 (tones/dia)		No s'autoritza
4	Instal·lacions per a la incineració dels residus municipals, (1), d'una capacitat de (tones/hora)		
5	Instal·lacions per a la disposició del rebuig dels residus no especials i inerts (tones/dia) (2)	(4) operacions D8, D9, D10 i D11	
		(4) resta d'operacions	
6	Dipòsits controlats de residus		
A	Dipòsits controlats de residus no perillosos	que rebin (tones/dia)	50t/d
		amb capacitat (tones)	10.000 t
B	Dipòsits controlats de residus inerts, tal com es defineixen al Reial Decret 1481/2001, d'eliminació de residus en dipòsit controlat		
7 A	Instal·lacions per a la valorització , (3), de residus no perillosos		-
B	Instal·lacions per al reciclatge i recuperació de vehicles fora d'ús		-
8	Instal·lacions per a l'emmagatzematge de residus no perillosos, tal com es defineixen a la Llista europea de residus (tones)		-

(1) tal com es defineixen a la Llei 6/1993, reguladora dels residus
(2) tal com es defineixen a l'annex I de la Llei 6/1993, reguladora dels residus
(3) tal com es defineixen a l'annex II de la Llei 6/1993, reguladora dels residus
(4) Operacions de disposició del rebuig dels residus (annex I de la Llei 6/1993, reguladora dels residus):
D1: Dipòsit en sòl o en el seu interior (per exemple: descàrrega,etc.).
D2: Tractament en medi terrestre (per exemple: biodegradació de residus líquids…).
D3: Injecció en profunditat (per exemple: injecció de residus bombables en pous..).
D4: Llacunatge (per exemple: abocament de residus líquids o llots en pous, estanys o llacs, etc.).
D5: Descàrrega en llocs d'abocament especialment preparats.
D6: Abocament de residus sòlids en el medi aquàtic, excepte en el mar.
D7: Abocament al mar, inclòs el soterrament en el subsòl marí.
D8:Tractament biològic no especificat en cap altre punt de l'annex I de la Llei 6/1993, que doni com a resultat compostos o barreges que s'eliminen mitjançant un dels procediments enumerats a aquest annex.
D9:Tractament fisicoquímic no especificat en cap altre punt de l'annex I de la Llei 6/1993, que doni com a resultat compostos o barreges que s'eliminen mitjançant un dels procediments enumerats en aquest annex (per exemple: evaporació, assecatge, calcinació, etc.).
D10: Incineració en terra.
D11: Incineració a mar.

D12: Emmagatzematge permanent (per exemple: col·locació de contenidors en una mina, etc.).
D13: Agrupació prèvia a una de les operacions d'aquest annex.
D14: Recondicionament previ a una de les operacions d'aquest annex.
D15: Emmagatzematge previ a una de les operacions d'aquest annex, amb exclusió de l'emmagatzematge temporal previ a la recollida en el lloc de producció.

11		ACTIVITATS AGROINDUSTRIALS I RAMADERES	Limits
1		*Instal·lacions ramaderes destinades a la cria intensiva*	
	a	Aus de corral, entenent que es tracta de gallines ponedores o d'un nombre equivalent d'altres espècies d'aus amb un nombre de places de	**2000**
	b	Porcs d'engreix (> 30 kg.) amb un nombre de places de	**200**
	c	Truges amb un nombre de places de	**50**
	d	Vacum d'engreix (vedells) amb un nombre de places de	**200**
	e	Vacum de llet amb un nombre de places de	**200**
	f	Oví i cabrum amb un nombre de places de	**1000**
	g	Equí amb un nombre de places de	**200**
	h	Places de qualsevol altra espècie animal no especificades en qualsevol dels annexos d'aquesta Llei (URP[1])	**200**
	i	Places per a més d'una de les espècies animals i/o aptituds especificades en qualsevol dels annexos d'aquesta Llei, la suma de les quals sigui superior a 500 URP[1]	**No s'autoritza**
	j	Places de bestiar porcí i/o boví, de diferents aptituds, tinguin o no places per a latres espècies animals, excepte si disposen de places d'aus de corral, la suma de les quals sigui URP[1])	**No s'autoritza**
	k	Places d'aus de corral i d'altres espècies animals, incloses porcina i/o bovina, la suma de les quals sigui (en URP[1])	**No s'autoritza**
	l	Instal·lacions ramaderes destinades a la cria semiintensiva, entenent com a tal, aquell sistema en què l'alimentació es realitza fonamentalment a pastura, però els animals es troben estabulats durant un cert període de l'any, normalment l'hivern, o bé durant la nit. La capacitat d'aquestes explotacions als efectes de la seva classificació en cada un dels annexos es calcularà proporcionalment als períodes en què els animals romanguin a les instal·lacions i de manera genèrica equival al 33% de la capacitat de les instal·lacions de cria intensiva	
2		*Instal·lacions d'aqüicultura*	
	a	Intensiva amb una capacitat de producció de (tones/dia)	
	b	Extensiva amb una capacitat de producció de (tones/dia)	
		Activitats agroindustrials	-
3		Instal·lacions per a l'eliminació o l'aprofitament de canals o restes d'animals, amb una capacitat de tractament de (tones/dia)	**1 t/d**
4		Deshidratació artificial de farratges d'una producció de (tones/dia)	**-**
5		Assecatge del pòsit del vi	**-**
6		Assecatge del llúpol amb sofre	**-**
7		Assecatge de gra i altres matèries vegetals per procediments artificials	**-**
8		Desmotatge del cotó	**-**

[1] URP: unitats ramaderes procedimentals definides a partir de les equivalències de procediment entre instal·lacions previstes en la Directiva 96/61/CE i prenent com a base de referència d'aquestes el vacum de llet (1URP = 1 plaça de vacum de llet)

12	ALTRES ACTIVITATS		límits
1	Activitats i instal·lacions afectades per la normativa sobre prevenció d'accidents majors		**No s'autoritza**
2	Instal·lacions per al tractament de superfície de materials, d'objectes o productes amb utilització de dissolvents orgànics, en particular per a aprestar-los, estampar-los, revestir-los i desgreixar-los, impermeabilitzar-los, encolar-los, lacar-los, pigmentar-los, netejar-los o impregnar-los, amb una capacitat de consum de dissolvent	kg/hora	**<=150**
		t/a	**<=20**
3	Aplicació de vernissos no grassos, pintures, laques i tints d'impressió sobre qualsevol suport i la cuita i l'assecatge corresponents, quan la quantitat emmagatzemada d'aquestes substàncies en els tallers és de (kg)		**<=1.000**
4	Instal·lacions d'assecatge amb llit fluid, forn rotatori i d'altres, quan la potència de la instal·lació sigui de (tèrmies/hora)		**<1.000**
5	Argentament de miralls		**-**
6	Instal·lacions de rentatge amb dissolvents clorats que n'utilitzen (tones/any)		**<= 1**
7	Instal·lacions de rentatge interior de cisternes de vehicles de transport		**No s'autoritza**
8	Instal·lacions per a la fabricació de carboni (carbó sintetitzat) o electrografit per combustió o grafitació		**No s'autoritza**
9	Fabricació de gel		**-**
10	Dipòsit i emmagatzematge de productes perillosos (productes químics, productes petrolífers, gasos combustibles i altres productes perillosos), amb una capacitat de (m^3) (1) tret de les instal·lacions expressament excloses de tramitació en la reglamentació de seguretat aplicable		**50**
11	Dipòsit i emmagatzematge de mercaderies, amb una	capacitat (m^3)	**-**

12		ALTRES ACTIVITATS		límits
			superfície (m^2)	-
12		Emmagatzematge o manipulació de minerals, combustibles sòlids i altres materials pulverulents		No s'autoritza
13		Operacions de mòlta i envasament de productes pulverulents		
14		Envasament en forma d'aerosols de productes fitosanitaris i biocides que utilitzin com a propel·lent gasos liquats del petroli		No s'autoritza
15		Envasament en forma d'aerosols, no compresos en l'anterior epígraf		-
16		Construcció i reparació naval en drassanes		
17		Reparació naval en escars		
18	a	Tallers de reparació mecànica, exclosos els de reparació de vehicles automòbils,	que disposin d'instal·lacions de pintura i tractaments de superfícies	-
	b		llevat dels que disposin d'instal·lacions de pintura i tractaments de superfícies	-
19	a	Manteniment i reparació de vehicles amb motor i material de transport	que fan operacions de pintura	-
	b		que no fan operacions de pintura, amb una superfície (m^2)	-
20		Venda al detall de carburants per a motors de combustió interna		-
21		Indústries i magatzems, amb una càrrega de foc (Mj)		-
22		Indústria de manufactura de cautxú i similars		-
23		Laboratoris d'anàlisi i de recerca (excloent-ne despatxos, magatzems i altres àrees auxiliars) amb una superfície de (m^2)		-
24		Laboratoris industrials de fotografia		-
25		Hospitals, clíniques i establiments sanitaris en general amb un nombre de llits determinat		
26		Centres d'assistència primària i hospitals de dia, amb una superfície (m^2)		
27		Centres geriàtrics amb un nombre de places determinat		
28		Centres de diagnosi per la imatge		
29		Serveis funeraris amb incineració		
30		Cementiris		
31		Serveis funeraris sense incineració		
32		Centres veterinaris		
33		Centres i establiments que alberguen, comercialitzen, tracten i reprodueixen animals que no estan compreses en els anteriors annexos i que ultrapassen l'equivalent a 500 kg, de pes viu		
34		Centres de cria y subministrament i centres usuaris d'animals d'experimentació		
35	a	Activitats recreatives* excepte les de restauració		
	b	Activitats recreatives * de restauració		-
	c	Camps de golf		
36		Hoteleria i similars, amb nombre d'habitacions		
37		Càmpings		
38		Cases de colònies, granges escola, aules de natura i albergs de joventut amb una capacitat d'allotjament en un nombre de places determinat		
39		Bugaderia industrial		-
40		Bugaderia no industrial		
41		Instal·lacions de neteja en sec en establiment comercial		-
42		Fabricació de circuits integrats i circuits impresos		-
43		Fabricació de fibra òptica		-
44 a		Instal·lacions de radiocomunicació emplaçades en demarcació urbana o en espais inclosos en el Pla d'espais lliures d'interès natural o que d'acord amb el planejament urbanístic municipal siguin qualificats d'especial protecció		-
45		Campaments juvenils		
46		Activitats de garatge i aparcament de vehicles amb una superfície (m^2)		-
47		Instal·lacions i activitats de neteja de vehicles		-
48		Centres docents amb un nombre de places determinat		
49		Establiments comercials de superfície total superior a 800 m^2		
50		Establiments comercials de superfície total inferior o igual a 800 m^2		-
51		Qualsevol altra activitat o instal·lació amb incidència ambiental i que no estigui inclosa en l'annex I o en l'annex III		-

d'acord amb el catàleg previst a la Llei 10/1990 de 15 de juny sobre policia d'espectacle, activitats recreatives i establiments públics.

ANNEX 2

PLA PARCIAL COSTA BRAVA

Es transcriu la normativa urbanística del Pla Parcial Costa Brava, aprovat definitivament el 18 de desembre de 2001 (DOGC 4965 de 10.9.2007), i la seva modificació aprovada el 28 de gener de 2009 (DOGC 5434 de 3.8.2009).

PLA PARCIAL VALLDOLITG 1

Es transcriu la normativa urbanística del Pla Parcial Valldolitg, aprovat definitivament el 21 de novembre de 2007 (DOGC 5087 de 10.3.2008), i la seva modificació a l'àmbit del polígon 1, per l'augment de densitat de les illes 11, 12 i 13b, aprovada definitivament el 9 d'abril de 2008 (DOGC 5161 de 27.6.2008)..

CONDICIONS ESTÈTIQUES I D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DE LA MUNTANYA DE SANT JOAN

ANNEX 3

CONVENIS URBANÍSTICS

PLA PARCIAL COSTA BRAVA

3. ORDENANCES REGULADORES.

3.1. DISPOSICIONS GENERALS:

ART.1 .- ÀMBIT TERRITORIAL D'APLICACIÓ : Aquestes Ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial, segons la delimitació que figura en els plànols.

ART.2 .- MARC LEGAL DE REFERÈNCIA : Les normes urbanístiques del Pla General vigent, en els seus articles 178, 179 i 180 regulen el sòl urbanitzable d'us residencial (Clau 11a), i els articles 196, 197, 198, 199 i 200 la clau 14 d'usos terciaris.
Les presents Normes desenvolupen, dins de l'àmbit del Pla Parcial, el Pla General de Blanes. En allò que no quedi expressament regulat en aquestes Ordenances, ó que sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determina el Pla General de Blanes.

ART.3 .- ESTUDIS DE DETALL : Podran redactar-se Estudis de Detall amb l'exclusiva finalitat de:

a) Adaptar o reajustar les alineacions i rasants, d'acord amb l'Art 65.1.B del Reglament de Planejament .

b) Ordenar volums d'acord amb l'Art. 26 del Decret Legislatiu.

c) L'estudi de detall es podrà substituir per projectes bàsics, sempre que comprenguin una illa completa, i pretenguin únicament ordenar volums, o reajustar la implantació de les edificacions previstes en aquest Pla.
Mitjançant estudi de detall es podrà modificar la situació de l'edificació i els paràmetres d'amplades, distancies i profunditats, exceptuant l'alçada de les edificacions i distàncies mínimes a vial.
Es mantindrà una unitat compositiva i de materials per a cada front de vial complert, dintre d'una mateixa illa, o per cada conjunt edificable (cada edifici), de manera que amb anterioritat a la concessió de qualsevol llicència d'obres haurà de tenir-se aprovada la configuració de composició i materials del front edificable en el que queda inclosa la Llicència.
La tramitació i les determinacions dels Estudis de Detall seran les especificades al Decret Legislatiu 1/1990 del 12 de juliol Art. 26 i l'Art 66 del Reglament de Planejament.

ART.4.- PROJECTE D'URBANITZACIÓ : El projecte d'Urbanització que s'ha de redactar per desenvolupar aquest Pla Parcial, s'ajustarà a allò que disposen els articles 27 del Decret legislatiu 1/1990 del 12 de juliol i 64 del Reglament de Planejament.
Aquest projecte es presentarà abans de dos mesos, una vegada aprovat definitivament aquest Pla Parcial.

ART.5.- PROJECTE DE PARCEL.LACIÓ : La situació de l'edificació que es preveu en el plànol corresponent, no inclou la parcel.lació, que serà objecte del corresponen projecte per obtenir la llicència Municipal.

ART.6.- MODIFICACIONS : Les modificacions del present Pla Parcial, hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes en el Pla General de Blanes, i en el mateix Pla Parcial.
No seran supòsit de modificació els ajustaments d'alineacions i rasants que preveu l'article 3 d'aquestes Normes, realitzats mitjançant Estudi de Detall, que no suposin distorsions en l'estructura general del Sector, ni modificacions en la superfície superiors al 5%. Tampoc seran supòsits de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del Projecte d'Urbanització, que no suposin modificacions en la superfície, i per tant en l'edificabilitat, superiors al 3%.

3.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL:

ART.7.- QUALIFICACIÓ DEL SÒL : El sòl comprés en aquest Pla Parcial es qualifica en Zones i Sistemes.

Zona : és aquella part de terreny en la qual, i en base a les previsions del present Pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

Sistemes: són els terrenys a cedir gratuïtament i obligatòriament a l'Ajuntament de Blanes.

ART.8.- ZONES : Es defineixen dues zones clarament diferenciades: una d'Usos Terciaris i l'altre de Residencial Plurifamiliar.

ART.9.- SISTEMES LOCALS : Es defineixen tres sistemes locals:

a) Sistema viari (Clau A).
b) Sistema de parcs i jardins. (Clau C)
c) Sistema d'equipaments. (Clau D)

En quant als equipaments no es defineix el seu ús concret, a l'espera de que l'Ajuntament el concreti en el seu dia.

3.3. NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I SISTEMES:

ART.10.- DEFINICIÓ DE CONCEPTES : El Pla General de Blanes defineix totes i cadascuna de les determinacions generals aplicables a les edificacions, que a continuació es transcriuen textualment:

Planta Baixa: En el tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial, s'entendrà per "planta baixa" totes aquelles en què el paviment se situï 0,60 m. per damunt, o per sota de la rasant del vial .
En els casos en què, a causa del pendent, més d'una planta se situï dins dels límits exposats, cada tram de la façana en què això d'esdevingui definirà una diferent planta baixa. Per les parcel·les amb front a dos vials oposats, la cota de la planta baixa en cada front, es referirà com si es tractés de parcel·les independents, la profunditat de les quals assoleix el punt mitjà de la illa de cases.
L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà segons el tipus d'ordenació, la que es defineixi en les Normes corresponents a cada zona.

No es permetrà, en cap cas, el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons el sistema de semisoterrani i entresol.
S'admeten altells a planta baixa en les següents condicions:
Es separaran un mínim de tres (3,00) metres de totes les façanes.
L'alçada lliure mínima per sota serà de 2,50 metres i per sobre de 2,00 metres. Si la part superior es destina a dipòsit de materials, no caldrà que s'acompleixi aquesta darrera condició. Formaran unitat de dependència amb la planta baixa i no podran constituir-se en local separat. Només tindran accés des del local de la planta baixa, amb el qual formin local únic. La seva superfície no computa, a efectes d'edificabilitat.

Planta Soterrani : En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial, s'entendrà per "planta soterrani" tota la planta situada per sota de la planta definida coma planta baixa, tingui o no obertures per causa de desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
En els soterranis no es permetrà l'ús per a habitatges. La resta de soterranis per sota del primer no podran destinar-se a activitats que no siguin: d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques de l'edifici i altres com cambres cuirassades i similars. Aquesta restricció podrà atenuar-se si s'acrediten mesures de seguretat contra incendis. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,20 m.

Planta Pis : S'entendrà per Planta Pis, tota planta d'edificació per sobre de la planta baixa. L'alçada lliure mínima de les plantes pis es fixa en 2,60 m.

Alçada lliure entre plantes : L'alçada lliure entre plantes és la distància entre el paviment i el sostre.

Elements tècnics de les instal·lacions : S'englobaran sota el terme "elements tècnics de les instal·lacions", els següents conceptes:
Filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració, conductes de ventilació o de fums, claraboies i acabats de murs, antenes de telecomunicacions, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espai pel recorregut extra dels ascensors, i fins i tot per l'accés d'aquests als terrats o coberta, elements de suport per estendre i secat de la roba, i de les caixes d'escala.
Entre aquests elements, tots aquells que constitueixin un volum tancat o semitancat, hauran de quedar inclosos dintre del gàlib definit per dièdres a 45 graus amb la resta situada a l'alçada superior de l'últim forjat de les façanes de l'edifici.
El volum d'aquests elements, les dimensions dels quals va en funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la Llicència Municipal d'edificació. Igualment es tindran en compte les mesures protectores necessàries per evitar molèsties.
Els dipòsits d'aigua es tancaran, i no podran sobrepassar l'alçada de 1'50 metres per sobre de l'últim forjat, ni ocupar una superfície superior a 2 m² per habitatge, i hauran de retirar-se, com a mínim 1'50 metres de les línies de façana.

Cossos sortints: Són els cossos habitables i ocupables tancats o semitancats, ó oberts, que sobresurten de la línia de façana, o de l'alineació de l'edificació.

Es defineixen com a semitancats aquells cossos volats que tinguin tancats totalment algun dels seus contorns laterals mitjançant tancaments indesmuntables i opacs.
Entre els tancats s'inclouen els miradors, les tribunes o altres similars. Entre els semitancats, les galeries, les baranes i altres similars. I entre els oberts, els balcons i les terrasses.
No es podran tancar totalment o parcialment cossos sortints posteriorment a la seva construcció.
La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat neta o de l'intensitat d'edificació i de la superfície útil i edificada.
En els cossos sortints oberts no computaran a efectes del càlcul de la superfície de sostres edificables, però sí en canvi, pel que fa a ocupació màxima en planta baixa, i a separacions dels límits de parcel·la en les edificacions aïllades.
S'entén per "pla límit de vol", el pla normal de la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol es situa a un metre de la mitgera.
No s'admet l'acabament a 45 graus de la mitgera, punt de trobada del cos volant amb la façana.

ART.11.- DETERMINACIONS PER A LA ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR CLAU 11a:

La clau 11 a ve regulada pels articles 178,179 i 180 del Pla General:

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

Art. 178.- Estàndards de sistemes complementaris.

1. Els plans parcials que necessàriament han d'ordenar aquestes zones, amb caràcter previ a la seva urbanització i edificació hauran de reservar espais per als sistemes complementaris d'acord amb els següents estàndards mínims aplicats a l'àrea de referència:
- *Vials i estacionaments públics: 23%*
- *Espais lliures públics per a jardins i àrea d'esbarjo: 16%*
- *Parc esportiu: 4,50%*
- *Dotacions docents: 9%*
- *Equipament social: 2,50%*

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

Art. 179.- Edificabilitat i densitat màxima.

1. L'índex d'edificabilitat bruta zonal destinat a ús d'habitatge és de 0,75 m2 . de sòl, que correspon a un índex d'edificabilitat neta de 1,67 m2 . de sostre per m2 . de sòl privat.
2. S'estableix un índex d'edificabilitat bruta complementària de 0,15 m2 . de sostre per m2 . de sòl amb destinació a ús comercial, d'oficines, i industrial o altres usos equivalents a una edificabilitat neta de 0,33 m2 . sostre / m2 . sòl.
3. S'estableix un índex complementari d'edificabilitat bruta per a habitatges, destinat únicament a incrementar la superficie promig de l'habitatge sense increment de la densitat, de 0,10 m2 . de sostre per m2 . de sòl, que correspon a un index d'edificabilitat neta de 0,23 m2 . de sostre per m2 . de sòl per a usos privats.
4. La densitat bruta màxima d'habitatges és de 75 vivendes per ha. equivalent a una densitat neta de 167 vivendes per ha. de sòl privat.

Art. 180.- Condicions d'edificació.

El pla solament regula les condicions esencials que defineixen els marges de la posterior concreció mitjançant el corresponent Pla Parcial. Aquestes condicions són les següents:
1. L'ocupació màxima d'edificació privada sobre els sòls d'usos privats definits pel Pla serà del 60%.
2. L'alçada màxima de l'edificació serà de 22 m. equivalents a planta baixa més sis plantes pis.
En tot cas, seran aplicades les limitacions de les alçades de l'edificació, en funció de les amplades dels vials d'acord amb el següent quadre:

Carrers de 10 a 12 m.	*PB + 3 P.P. (13 M.)*
Carrers de 12 a 16 m.	*PB + 4 P.P. (16 M.)*
Carrers de 16 a 20 m.	*PB + 5 P.P. (19 M.)*
Carrers de més de 20 m.	*PB + 6 P.P. (22 M.)* "

1. **Tipus d'Ordenació de l'edificació :** L'edificació serà en bloc lineal, segons alineació de vial, amb les variacions indicatives que consten a l'article 3 d'aquestes normes, que es podran modificar mitjançant Estudi de Detall dins dels límits assenyalats al plànol núm. 20, respectant les distancies mínimes.
Existirà un projecte unitari per a la totalitat de cadascun dels blocs. En el cas que en un rengle hi hagin dos o més propietaris, es redactarà un esquema ordenador de façana de la totalitat del rengle, amb la finalitat de regular la unitat compositiva de totes les façanes, la seva adaptació al terreny, la proporció i ritme de forjats i cossos sortints i d'assolir una uniformitat amb els materials de façana i disseny de tanques i baranes.

2. **Ocupació màxima :** L'ocupació màxima de parcel·la es mesurarà per la projecció ortogonal, sobre un plànol horitzontal de tot el volum d'edificació, inclosos els cossos sortints i no sobrepassarà la superfície grafiada en cada illa.

3. **Tipus edificatori :** Habitatges plurifamiliars, amb baixos destinats a habitatges, comercials, tallers, etc. També admet edificis singulars destinats a hotels o apark-hotels.

4. **Línia d'edificació :** La línia d'edificació seguirà l'Ordenació dibuixada en el plànol nº 20, i els plànols de detall annexes, on esta assenyalat la distància mínima entre els blocs i vials, la separació de les noves edificacions a la plataforma de la reserva del sistema ferroviari en els trams no soterrats, serà de 10 metres.

5. **Fondària edificable :** Es fixen dues fondàries corresponents a l'ample dels blocs, de setze(16 m) i vint metres(20 m) segons es grafia en el plànol nº 20.

6. **Plantes soterranis :** Les plantes soterranis resultants de desmuntatges, nivel.lacions o excavacions podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la, sense superar el seixanta per cent (60%) de l'espai lliure per a usos privats.

7. **Aparcaments :** Serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge en planta soterrani o en planta baixa o fora de l'edificació, cobert o a l'aire lliure, sempre dins de l'àmbit del sòl privat.

8. **L'alçada reguladora màxima :** Es fixa en setze metres (16 m) i dinou metres(19 m) equivalents a planta baixa més quatre i planta baixa més cinc plantes. L'alçada màxima es mesurarà verticalment en el pla exterior de façana fins a la línia d'arrencada de la coberta, pel pla superior de l'últim forjat.

La determinació del punt en que es mesurarà l'alçada serà, si la rasant del carrer, presa en la línia de façana, és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana a major cota i el seu centre es menor 0'60 metres, l'alçada màxima es prendrà en el centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt

Si contràriament aquesta diferència de nivells es major de 0'60 metres, l'esmentada alçada es prendrà a partir d'un nivell situat a 0'60 metres per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota.

Quan l'aplicació d'aquesta regla faci que, en determinats punts de la façana, la rasant de la vorera es situï a més de 1,00 metres per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè no succeeixi.

En cada un dels trams resultants, l'alçada reguladora es mesurarà d'acord amb els models exposats que corresponguin, considerant a aquests efectes cada tram, com a façana independent.

9. **Façana màxima i mínima :** La façana màxima és la que correspon a l'edificació del plànol nº 20.

La façana mínima es fixa en set metres i mig (7,5 m.) que coincidirà en les possibles divisions, per a construir habitatges entre mitgeres.

10. **Coberta :** La coberta de bloc lineal serà inclinada, amb el carener paral·lel a l'alineació de la façana del carrer, o bé en forma de terrat.

La coberta tindrà un pendent màxim del 30%, i l'arrancada es situarà en el pla de l'últim forjat a totes les façanes.

11.**Sostre edificable màxim :** L'índex d'edificabilitat bruta zonal destinat a ús d'habitatge es de 0,75 m² de sostre per m². de sòl.

S'estableix un índex d'edificabilitat bruta complementària de 0.15 m². de sostre per m². de sòl, amb destí a ús comercial, d'oficines i industrial, o altres usos compatibles. S'estableix un índex complementari d'edificabilitat bruta per habitatges, destinat únicament a incrementar la superfície promig de l'habitatge, sense incrementar la densitat, de 0,10 m². de sostre per m². de sòl.
Edificabilitat total = 67.619 m² x (0,75+0,10+0,15)= 67.619 m²

12.**Zones lliures d'edificació**:

Les zones lliures d'edificació s'ajardinaran convenientment, i a la vegada, s'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació, excepte les pròpies del manteniment de jardí, piscines o similars.

13. **Tanques**:
Les tanques del carrer i entre veïns al jardí davanter, fins a la línia de façana, serà feta amb material massís, fins a una alçada de 1'00 metre, presa a la rasant de la vorera, al punt on dona front la mitgera, i es podrà complementar amb vegetació d'arbust fins a una alçada de 1'80 metres.
No s'admeten gelosies ceràmiques o de formigó.
Les tanques entre veïns, tindran, al jardí de darrera, sobre el nivell natural de terres, 1'80 metres d'alçada màxima.

14. **Densitat**:
El nombre màxim d'habitatges permès es de 506. (6,76 Ha x 75 H/Ha)

L'ocupació en planta es la que figura en el plànol nº 20 així com el nombre de plantes.

15. **Usos:**

En planta soterrani:	En planta baixa:	En planta pis:
Magatzems.	Habitatge plurifam.	Habitatges plurifam.
Aparcaments.	Hoteler.	Oficines.
Instal·lacions i serveis.	Recreatiu.	Hoteler.
	Comercial.	Educatiu.
	Magatzems.	Recreatiu.
	Oficines.	Esportiu.
	Sanitari-Assitencial.	Socio-cultural.
	Educatiu.	Sanitari-Assitencial.
	Esportiu.	
	Socio-cultural.	
	Industrial-Limitat a 1ª, 2ª Categories, i situacions A, B i C.	

D'acord amb l'informe de la Direcció General de Comerç de data 5 de juliol de 2001, pel que fa al creixement en format de mitjans i grans establiments comercials, caldrà atenir-se a allò que determini el PTSEC 2001-2.004 (Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials)

16. **Paràmetres per a cada illa**: S'estableixen les diferents subzones que concreten els paràmetres per a cada illa, d'acord amb el quadre d'aprofitaments que inclou el plànol núm. 14 de zonificació, i que seran les següents:

Subzona 11a, corresponent a l'illa A

Parcel.la mínima de 1000 m².
Index d'edificabilitat neta de 2,62 m²/m²
Densitat neta d'un habitatge per cada 53 m² de parcel.la

Subzona 11a, corresponent a l'illa B

Parcel.la mínima de 1000 m².
Index d'edificabilitat neta de 2,40 m²/m²
Densitat neta d'un habitatge per cada 58 m² de parcel.la

Subzona 11a, corresponent a l'illa C

Parcel.la mínima de 1000 m².
Index d'edificabilitat neta de 2,20 m²/m².
Densitat neta d'un habitatge per cada 63 m² de parcel.la

Subzona 11a, corresponent a l'illa D

Parcel.la mínima de 1000 m².
Index d'edificabilitat neta de 2,32 m²/m²
Densitat neta d'un habitatge per cada 59 m² de parcel.la

Subzona 11a, corresponent a l'illa E

Parcel.la mínima de 1000 m².
Index d'edificabilitat neta de 2,44 m²/m²
Densitat neta d'un habitatge per cada 56 m² de parcel.la

ART. 12 .- DETERMINACIONS PER A LA ZONA D'USOS TERCIARIS -CLAU 14.

La clau 14 ve regulada pels articles 196, 197 ,198,199 i 200 del Pla general:

"CAPITOL CINQUE. SECTORS DE DESENVOLUPAMENT D'USOS TERCIARIS.
(CLAU 14)

Art. 196.- Definició.
Comprèn sòls urbanitzables programats adscrits a usos intensius de comerç i serveis.

Art. 197.- Estàndars de sistemes complementaris.
El Pla Parcial que necessàriament ha d'ordenar aquest sector amb caràcter previ a la seva urbanització i edificació haurà de reservar espais per als sistemes complementaris d'acord amb els següents estàndards mínims aplicats a l'àrea de referència:
– Vials i estacionament públic: 25%.
– Espais lliures per a jardins i instal.lacions esportives públiques: 10%
– Dotacions: 5%.

Art. 198.- Edificabilitat.
L'índex d'edificabilitat brut o zonal es fixa en 0,45 m 2. de sostre per m 2 de sòl.

Art. 199.- Tipus d'ordenació.
El tipus d'edificació serà el d'edificació aïllada.

Art. 200.- Condicions d'edificació i ús.
1. L'alçada màxima es fixa en 15 metres. PB + 4P.P.
2. L'ocupació màxima de la parcel.la no podrà excedir del 60%.
3. La separació a límits de la parcel.la serà de 3 m. a vial i 5 m. als restants llindars.
4. Es permeten els següents usos:
a)Hoteler.
b)Comercial concentrat.
c)Magatzems.
d)Esportiu.
e)Recreatiu.
f)Sòcio-cultural.
g)Estacions de servei i garatge.
També es permeten els següents usos especials: Les estacions d'autobusos, serveis públics, parcs de maquinària i anàlogues."

1. **Tipus d'ordenació de l'edificació :** L'edificació serà aïllada, tal i com consta en el plànol nº 20.
Existirà un projecte unitari per a cada una de les naus. En el cas de que en un edifici hi hagi més d'un propietari, es redactarà un esquema ordenador de façana de la totalitat, amb la finalitat de regular la unitat compositiva, la seva adaptació a la rasant del vial, i assolir una uniformitat amb els materials de façana i disseny de tanques i remats.

2. **Ocupació màxima :** L'ocupació màxima de la parcel·la es mesurarà per la projecció ortogonal, sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints i no sobrepassarà la superfície grafiada en el plànol nº 20.

3. **Tipus edificatori :** La zona esta destinada a naus comercials/industrial aïllades, amb l'edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.

Cadascuna de les naus, alhora, es podrà subdividir entre diferents propietaris, amb unitat de composició arquitectònica.

4. **Línia d'edificació :** La línia d'edificació seguirà l'ordenació del plànol nº 20, serà obligatori mantenir l'alineació de la façana paral·lela als vials principals. En quant a la distancia entre dues naus es podrà variar en funció dels límits de propietat, sempre i quant no sigui inferior als 10 mts. La parcel.lació definitiva ja vindrà definida al projecte de parcel.lació. S'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir altres de major dimensió, i la subdivisió en altres de menors, sempre que no en resti cap per sota la parcel·la mínima.
Parcel.la minima = 260 m²
Front minim de parcel.la = 10 mts.

5. **Fondària edificable :** Es fixa uniformement en 32.50 metres, i la façana mínima per a parcel.lacions en 10 metres per tota la fondària.

6. **Plantes soterrani :** Es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

7. **Aparcament :** Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m2. edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4.50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i el tractament de les àrees d'aparcament.

8. **Alçada reguladora màxima :** Es fixa en 8 metres, corresponents a planta baixa i planta pis, mesurada en el punt mig d'edificació. Les edificacions es disposaran sensiblement en el nivell marcat en el plànol 21 i 22.

9. **Sostre edificable màxim :** Es el que resulta d'aplicar l'alçada de 8 metres i dues plantes a l'ocupació permesa; el sostre màxim és de 0,45 m²/m² en el conjunt de zona.

10. **Usos :**

Hoteler.
Comercial concentrat.
Magatzems.
Esportiu.
Recreatiu.
Socio-cultural.
Estacions de serveis i garatges.
Gasolinera.
Habitatge relacionat amb vigilància i manteniment de l'instal.lació, amb un màxim d'un habitatge per instal.lació.

També es permeten els usos especials d'estacions d'autobusos, serveis públics, parcs de maquinària i anàlegs.

D'acord amb l'informe de la Direcció General de Comerç de data 5 de juliol de 2001, pel que fa al creixement en format de mitjans i grans establiments comercials, caldrà atenir-se a allò que determini el PTSEC 2001-2.004 (Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials)

11. **Zones lliures d'edificació :** En les zones lliures d'edificació, s'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació, i no es podrà exposar cap tipus de gènere, ja que això comportaria una mala imatge del sector. Es reserva aquest espai per aparcament i ajardinament.

12. **Determinació per a l'edificació :** Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i l'urbanització dels espais lliures de la parcel·la.
En el còmput de l'alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposi increment de l'edificabilitat permesa.
Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra permanent de l'edificació.
Totes les mitgeres que quedin a la vista tindran consideració de façanes.

13. **Tanques :** Les tanques a carrer o carretera i entre veïns, podran tenir una alçada fins 1,80 metres amb filat i arbust per la seva part exterior. No s'admeten gelosies ceràmiques, ni de formigó.

ART.13 .- DETERMINACIONS PEL SISTEMA DE PARCS I JARDINS:

1. **Edificacions :** Únicament es permetran les edificacions lligades intrínsecament a l'espai verd i esbarjo (serveis, WC, quioscos, etc.) amb una ocupació màxima del 5%, i una alçada de 3 metres.

2. **Usos :** Es permeten únicament els usos de lleure, manifestacions culturals, esportives i el d'instal·lació de serveis d'infrastructura.

ART.14 .- DETERMINACIONS PEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS:

1. **Equipaments :** En el Pla General ve regulat per l'article 113

" Condicions d'edificació.

1. L'edificació en les àrees d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals que hauran de respectar, i a la integració en el sector en que s'ubiquin.
A tal finalitat es determinaran les diferents condicions urbanístiques en el P.E.

2. No obstant això, sense l'existència d'un P.E. podran realitzar-se equipaments, sempre que s'acompleixi les següents condicions:
a) En sòl urbà: per a tota classe d'equipaments regirà el tipus d'ordenació de la zona on s'ubica l'equipament o, en el seu cas, de la zona confrontatn, i es respectaran les condicions d'edificació vigents en la mateixa zona. Quan ocupin tota una illa podrà regular-se com a edificació aïllada.
b) En sòl urbanitzable: regiran les següents regles:
- *Tipus d'ordenació: edificació aïllada.*
- *Alçada màxima: des de la cota natural del terreny en tots els punts del solar.*
- *Intensitat neta d'edificació: 0.8 m2. de sostre per m2. de sòl.*
- *Forma i distribució: els cossos d'edificació hauran de permetre en l'interior de cada parcel.la, la sistematització d'amplis espais d'arbrat i jardineria."*

L'edificació s'acollirà a les mateixes condicions de l'edificació colindant.

2. **Usos** :

Els usos permesos seran:

Escolar.
Socio-cultural.
Esportiu.
Recreatiu.
Transport.
Comunicacions.
Mercats.
Administratius, de seguretat; manteniment etc.

ART.15 .- SUPRESSIÓ DE BARRERES ARQUITECTÒNIQUES:

En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu l'acompliment del Decret 135/1995, de 24 de març de desplegament de la llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'Accessibilitat i de supressió de Barreres Arquitectòniques i concretament el capítol 2, Disposicions sobre Barreres Arquit. Urbanístiques (BAU) i al seu Art.14 (itineraris) .

En referència al nivell d'habitabilitat objectiva dirigit als habitatges, són d'obligat acompliment les determinacions contingudes en el Decret 28/1999 de 9 de febrer de la Generalitat de Catalunya.

ART.16 .- SISTEMA D'ACTUACIÓ:

Per a l'execució del planejament es constituirà la Junta de Compensació, de conformitat amb l'Art. 161 i següents del Reglament de Gestió Urbanística.

3.4. CONDICIONS ESPECÍFIQUES SEGONS TIPUS D'ORDENACIÓ.

TIPUS D'ORDENACIÓ EN ALINEACIÓ DE VIAL.

1.**Cossos sortints:**
- El vol màxim, mesurat normalment al pla de façana en qualsevol punt d'aquesta, no podrà excedir de la dècima part de l'ample del vial. Si per aplicació d'aquesta regla resultés un vol superior a 1,20m. s'aplicarà aquesta mesura com a màxim. Si l'edificació dóna front a vies o trams de vies de diferent amplada, per cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via a la qual recaigui, amb un vol màxim de 1,20 m.
El cos volant no sobresortirà en cap cas de l'amplada de la vorera, ni es situarà a alçades inferiors a 3,20 metres des de la rasant de la vorera.

- El vol màxim dels cossos sortints oberts, en l'espai lliure interior de l'illa de cases, no podrà excedir d'una vintena part del diàmetre de la circumferència inscribible en l'espai lliure interior de l'illa de cases, amb un vol màxim en tot cas de 1,50 m.
En l'espai interior de l'illa de cases no es permetran cossos sortints, tancats o semitancats que sobrepassin la profunditat edificable.

- Els cossos sortints oberts podran ocupar en la seva totalitat la longitud de façana. Els tancats i els semitancats no podran ocupar més d'un terç de la superfície de vol permesa en cada planta.
En un o altre cas, els cossos venen limitats en la seva distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral de vol.

2. **Elements sortints :** Són els elements constructius no habitables ni ocupables i de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana o de la línia de profunditat màxima edificable o de l'alineació de l'edificació.
Es consideren com a tal els sòcols, pilars, volades, gàrgoles, marquesines, para-sols i altres elements similars justificables per la seva exigència constructiva, funcional o ornamental.
No s'inclouen en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, tal com empostissats, persianes, rètols, anuncis i similars.
El vol dels elements sortints tindrà iguals limitacions que les dels cossos sortints, si bé en tots els tipus d'ordenació s'admetrà:

En planta baixa, sempre que:
–Donin davant d'un carrer de més de 6 m. d'ample.
–No sobrepassin més de la cinquantena part de l'ample del vial, sense excedir mai de la desena part de l'ample de la vorera ni de 0,30 m. quan afectin a menys de la cinquantena part de la longitud de la façana. Si ocupen més del cinquè de la façana, solament podran sobresortir 15 cm.
–Sempre que es situïn de forma que cap dels seus punts es trobi per sobre de la rasant de la vorera, i el seu vol no sobrepassi 0,60 m., com un límit màxim de la longitud de 1'50 metres, quan siguin opacs i de 3 metres quan siguin translúcids.

–Els elements sortints podran volar fins a un màxim de 0,45 m. en els carrers de menys de 20 metres, i fins a 0'90 metres en els carrers de 20 metres o més.

3. **Patis de llum :** Els dormitoris i estances interiors als habitatges s'hauran de ventilar i captar llum mitjançant patis de llums. Les altres dependències i peces auxiliars interiors poden fer-ho mitjançant pous de ventilació forçada, sols en aquelles peces autoritzades en les ordenances d'higiene de l'edificació.
En l'ús comercial i oficines, les estances i els locals de treball podran efectuar la seva ventilació mitjançant pous de ventilació.
S'entendrà per pati de llums l'espai no edificable situat dintre del volum de l'edificació, destinat a permetre l'il.luminació i ventilació de les dependències de l'edifici, o a crear en l'interior espais lliures privats amb jardineria.
Les dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels patis de llums interiors aniran en funció de l'alçada del pati. Les dimensions dels patis de llums seran de tal manera que permetin inscriure en l'interior un cercle de diàmetre igual a una sisena part de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de tres metres, i una superfície mínima fixada en la següent taula:

Alçada del pati (plantes pisos)	Superfície mínima (m2)
fins a 5 plantes	**9,00**

Aquestes dimensions estan d'acord amb les fixades per fiscalia de l'Habitatge.

El pati de llums exterior o mixt és el que està obert en alguna, o algunes de les seves cares a l'espai lliure, o vial.
Aquests patis no hauran de complir, quant a dimensions, les superfícies mínimes fixades pels anteriors, però en qualsevol cas, hauran de guardar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriptible que s'ha establert per a ells. Les parets dels patis exteriors es consideraran façanes, a tots els efectes.
El pati de llums serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dos o més finques contigües. Serà indispensable que dita mancomunitat de patis s'estableixi per escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat. Les normes dels patis mancomunats seran les mateixes que regeixen els interiors.

a) Els patis de llums no comptaran en superfície ni en volum a efectes del còmput de la superfície o volum de sostre edificable .

b) Les llums mínimes entre murs del pati no podran reduir-se amb safareigs, ni cossos sortints de cap gènere.

c) L'altura del pati es mesurarà, en número de plantes, des de la més baixa que contingui habitatges servits pel pati, fins a la més elevada, que l'envolti totalment o parcial. El paviment del pati estarà com a màxim un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

d) Els patis de llums podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe entre les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima igual a la del pati.

4. **Pou de ventilació :** El pou de ventilació és el volum no edificat destinat a la ventilació d'escales i dependències que no siguin dormitoris ni estances, i dels locals de treball destinats a usos d'oficines, i també a usos comercials.
El pous de ventilació podran ser mancomunats, en la forma indicada pels patis de llums.
Les dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels pous de ventilació vindran donades en funció de l'alçada del pati.
Les dimensions dels patis seran tal que permetin inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a una setena part de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m) i amb una superfície mínima fixada en la taula següent:

Alçada del pou (plantes pis)	Superfície mínima (m2)
fins a 5 plantes	**5,00**

Aquestes dimensions estan d'acord amb les fixades per la fiscalia de l'Habitatge.
Els volums de pous de ventilació interiors no constaran a efectes del còmput de la superfície o volum de sostre edificable i de l'ocupació màxima de la parcel·la.

No es permetrà reduir les llums mínimes interiors amb cossos sortints de cap gènere.
L'alçada del pou es mesurarà en número de plantes, des de la més baixa que contingui habitatges servits del pou, fins a la més elevada, que l'envolti totalment o parcialment.
Els pous podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense tancament de cap classe, entre la part superior de les parets del pou de ventilació, amb un mínim del 20% de la superfície del pou.
En tot l'àmbit del Pla, la ventilació de les escales podrà efectuar-se mitjançant conductes de ventilació forçada de 400 cm². en cada planta.
La il·luminació podrà ser zenital, mitjançant claraboia que tingui una superfície en planta que sigui com a mínim 2/3 de la superfície de la caixa d'escala.
En aquest cas, el buit central quedarà en tota la seva alçada, amb una llum recta mínima de 60 centímetres.

5. **Xemeneies de Ventilació**: L'ús d'aquests conductes de ventilació forçada, es permetran exclusivament per la ventilació de banys, lavabos i cuines.

6. **Desguassos d'aigües pluvials**: No es permet abocar l'aigua pluvial recollida per les cobertes o terrats a la xarxa general de clavegueram, i s'haurà de conduir amb baixant empotrat fins a la xarxa d'aigües pluvials.

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL COSTA BRAVA

ANNEX

Normes urbanístiques de modificació del Pla parcial d'ordenació del sector Carretera Accés Costa Brava A-1, de Blanes.

Annex
Normes urbanístiques de la modificació del Pla parcial d'ordenació del sector Carretera accés Costa Brava, al terme municipal de Blanes

ARTICLE 11 DETERMINACIONS PER A LA ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR CLAU 11a:

1. Tipus d'ordenació de l'edificació: l'edificació serà en bloc lineal, segons alineació de vial, amb les variacions indicatives que consten a l'article 3 d'aquestes normes, que es podran modificar mitjançant un estudi de detall, dins dels límits assenyalats en el plànol núm. 20, respectant les distàncies mínimes. Existirà un projecte unitari per a la totalitat de cadascun dels blocs. En el cas que en un rengle hi hagin dos o més propietaris, es redactarà un esquema ordenador de façana de la totalitat del rengle, amb la finalitat de regular la unitat compositiva de totes les façanes, la seva adaptació al terreny, la proporció i ritme de forjats i cossos sortints, i d'assolir una uniformitat amb els materials de façana i disseny de tanques i baranes.

2. Ocupació màxima: l'ocupació màxima de parcel·la es mesurarà per la projecció ortogonal, sobre un plànol horitzontal de tot el volum d'edificació, inclosos els cossos sortints i no sobrepassarà la superfície grafiada en cada illa.

3. Tipus edificatori: habitatges plurifamiliars, amb baixos destinats a habitatges, comercials, tallers, etc. També, admet edificis singulars destinats a hotels o hotel apartaments.

4. Línia d'edificació: la línia d'edificació seguirà l'ordenació dibuixada en el plànol núm. 20, i els plànols de detall annexos, on està assenyalada la distància mínima entre els blocs i vials, la separació de les noves edificacions a la plataforma de la reserva del sistema ferroviari en els trams no soterrats, serà de 10 metres.

5. Fondària edificable: es fixen dues fondàries corresponents a l'amplada dels blocs, de setze (16 m) i vint metres(20 m), segons es grafia en el plànol núm. 20.

6. Plantes soterrànies: les plantes soterrànies resultants de desmuntatges, anivellacions o excavacions podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la, sense superar el seixanta per cent (60%) de l'espai lliure per a usos privats.

7. Aparcaments: serà obligatòria la dotació d'1 plaça d'aparcament per habitatge en planta soterrània o en planta baixa o fora de l'edificació, cobert o a l'aire lliure, sempre dins de l'àmbit del sòl privat.

8. L'alçària reguladora màxima: es fixa en setze metres (16 m) i dinou metres (19 m), equivalents a planta baixa més 4 i planta baixa més 5 plantes. L'alçària màxima es mesurarà verticalment en el pla exterior de façana fins a la línia d'arrencada de la coberta, pel pla superior de l'últim forjat.

1

La determinació del punt en què es mesurarà l'alçària, si la rasant del carrer, presa en la línia de façana, és aquella que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana a major cota i el seu centre és menor de 0,60 metres, es prendrà en el centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.
Si contràriament aquesta diferència de nivells és major de 0,60 metres, l'alçària esmentada es prendrà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota.
Quan l'aplicació d'aquesta regla faci que, en determinats punts de la façana, la rasant de la vorera se situï a més d'1,00 metre per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçària reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè no succeeixi.
En cada un dels trams resultants, l'alçària reguladora es mesurarà d'acord amb els models exposats que corresponguin, considerant a aquests efectes, cada tram, com a façana independent.

9. Façana màxima i mínima: la façana màxima és la que correspon a l'edificació del plànol núm. 20.
La façana mínima es fixa en set metres i mig (7,5 m), que coincidirà amb les possibles divisions, per a construir habitatges entre mitgeres.

10. Coberta: la coberta de bloc lineal serà inclinada, amb el carener paral·lel a l'alineació de la façana del carrer o bé en forma de terrat.
La coberta tindrà un pendent màxim del 30%, i l'arrencada se situarà en el pla de l'últim forjat a totes les façanes.

11. Sostre edificable màxim: l'índex d'edificabilitat bruta zonal destinat a ús d'habitatge és de 0,75 m² de sostre per m² de sòl.
S'estableix un índex d'edificabilitat bruta complementària de 0,15 m². de sostre per m² de sòl, amb destí a ús comercial, d'oficines i industrial, o altres usos compatibles. S'estableix un índex complementari d'edificabilitat bruta per habitatges, destinat únicament a incrementar la mitjana de la superfície de l'habitatge, sense incrementar la densitat de 0,10 m² de sostre per m². de sòl.

Edificabilitat total= 70.315 m² x (0,75+0,10+0,15)= 70.315 m²

12. Zones lliures d'edificació: les zones lliures d'edificació s'enjardinaran convenientment, i a la vegada, s'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació, excepte les pròpies del manteniment de jardí, piscines o similars.

13. Tanques: les tanques del carrer i entre veïns al jardí davanter fins a la línia de façana es faran amb material massís fins a una alçària d'1,00 metre, presa a la rasant de la vorera, al punt on dóna front la mitgera, i es podrà complementar amb vegetació d'arbust fins a una alçària d'1,80 metres.
No s'admeten gelosies ceràmiques o de formigó.
Les tanques entre veïns tindran, al jardí de darrera, sobre el nivell natural de terres, 1,80 metres d'alçària màxima.

14. Densitat:
El nombre màxim d'habitatges permès és de 507 (6,76 ha x 75 habitatges/ha)

L'ocupació en planta és la que figura en el plànol núm. 20, així com el nombre de plantes.

15. Usos:

En planta soterrània:
Magatzems
Aparcaments
Instal·lacions i serveis

En planta baixa:
Habitatge plurifamiliar
Hoteler
Recreatiu
Comercial
Magatzems
Oficines
Sanitari assistencial
Educatiu
Esportiu
Sociocultural
Industrial Limitat a 1a, 2a categories, i situacions A, B i C.

En planta pis:
Habitatges plurifamiliar
Oficines
Hoteler
Educatiu
Recreatiu
Esportiu
Sociocultural
Sanitari assitencial

L'ús comercial haurà de respectar la legislació sectorial, en particular la Llei 18/2005, de 27 de desembre, i el PTSEC 2006-2009 (i disposicions posteriors que el regulin).

16. Paràmetres per a cada illa: s'estableixen les diferents subzones que concreten els paràmetres per a cada illa, d'acord amb el quadre d'aprofitaments que inclou el plànol núm. 14 de zonificació, i que seran les següents:

Subzona 11a, corresponent a l'illa A

Parcel·la mínima de 1000 m^2.
Índex d'edificabilitat neta de 2,62 m^2/m^2
Densitat neta d'un habitatge per cada 53 m^2 de parcel·la

Subzona 11a, corresponent a l'illa B

Parcel·la mínima de 1000 m^2.

Índex d'edificabilitat neta de 2,40 m^2/m^2
Densitat neta d'un habitatge per cada 58 m^2 de parcel·la

Subzona 11a, corresponent a l'illa C

Parcel·la mínima de 1000 m^2.
Índex d'edificabilitat neta de 2,20 m^2/m^2.
Densitat neta d'un habitatge per cada 63 m^2 de parcel·la

Subzona 11a, corresponent a l'illa D

Parcel·la mínima de 1000 m^2.
Índex d'edificabilitat neta de 2,33 m^2/m^2.
Densitat neta d'un habitatge per cada 59 m^2 de parcel·la

Subzona 11a, corresponent a l'illa E

Parcel·la mínima de 1000 m^2.
Índex d'edificabilitat neta de 2,44 m^2/m^2.
Densitat neta d'un habitatge per cada 56 m^2 de parcel·la

ARTICLE. 12 DETERMINACIONS PER A LA ZONA D'USOS TERCIARIS - CLAU 14

1. Tipus d'ordenació de l'edificació: l'edificació serà aïllada, tal i com consta en el plànol núm. 20.
Existirà un projecte unitari per a cada una de les naus. En el cas que en un edifici hi hagi més d'un propietari, es redactarà un esquema ordenador de façana de la totalitat, amb la finalitat de regular la unitat compositiva, la seva adaptació a la rasant del vial, i assolir una uniformitat amb els materials de façana i disseny de tanques i remats.

2. Ocupació màxima: l'ocupació màxima de la parcel·la es mesurarà per la projecció ortogonal, sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints i no sobrepassarà la superfície grafiada en el plànol núm. 20.

3. Tipus edificatori: la zona està destinada a naus comercials/industrials aïllades, amb l'edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.
Cadascuna de les naus, alhora, es podrà subdividir entre diferents propietaris, amb unitat de composició arquitectònica.

4. Línia d'edificació: la línia d'edificació seguirà l'ordenació del plànol núm. 20, serà obligatori mantenir l'alineació de la façana paral·lela als vials principals. Pel que fa a la distància entre 2 naus, es podrà variar en funció dels límits de propietat, sempre que no sigui inferior als 10 m. La parcel·lació definitiva ja vindrà definida en el projecte de parcel·lació. S'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir altres de major dimensió, i la subdivisió en altres de menors, sempre que no en resti cap per sota la parcel·la mínima.
Parcel·la mínima= 494 m²

Front mínim de parcel·la = 10 m

5. Fondària edificable: es fixa uniformement en 32,50 metres, i la façana mínima per a parcel·lacions en 10 metres per tota la fondària.

6. Plantes soterrànies: es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

7. Aparcament: es preveurà, dins de cada parcel·la, 1 plaça d'aparcament per cada 100 m² edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4.50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i el tractament de les àrees d'aparcament.

8. Alçària reguladora màxima: es fixa en 8 metres, corresponents a planta baixa i planta pis, mesurada en el punt mig d'edificació. Les edificacions es disposaran sensiblement en el nivell marcat en el plànol 21 i 22.

9. Sostre edificable màxim: és el que resulta d'aplicar l'alçària de 8 metres i 2 plantes a l'ocupació permesa; el sostre màxim és de 0,45 m²/m² en el conjunt de zona.

10. Usos:
Hoteler
Comercial
Magatzems
Esportiu
Recreatiu
Sociocultural
Estacions de servei i garatge
Gasolineres
Habitatges relacionats amb vigilància i manteniment de la instal·lació, amb un màxim d'1 habitatge per instal·lació.

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

L'ús comercial haurà de respectar la legislació sectorial, en particular la Llei 18/2005, de 27 de desembre i el PTSEC 2006-2009 (i disposicions posteriors que el regulin).

11. Zones lliures d'edificació : en les zones lliures d'edificació, s'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació, i no es podrà exposar cap tipus de gènere, ja que això comportaria una mala imatge del sector. Es reserva aquest espai per a aparcament i enjardinament.

12. Determinació per a l'edificació: cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la.

S'admet la coexistència de diversos establiments industrials o empresarials en una sola edificació, construïda sobre parcel·la única i indivisible, en règim de propietat única o de copropietat, sempre que es mantingui la mateixa densitat d'establiments que se'n deriva de la ràtio d'un establiment per cada 494 m^2, equivalent a la parcel·la mínima.

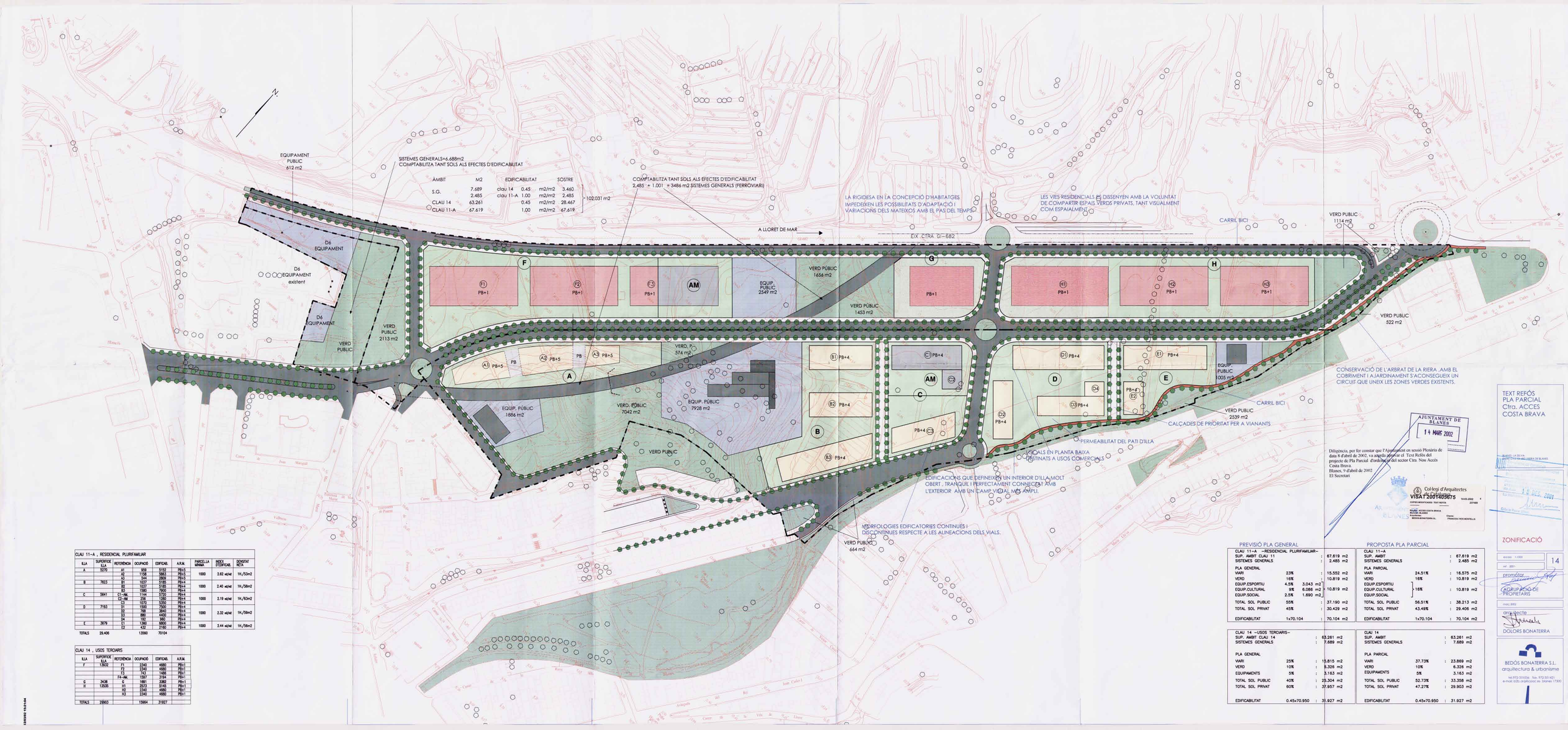
En el còmput de l'alçària reguladora màxima, no s'inclouen les alçàries de xemeneies, antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposi un increment de l'edificabilitat permesa.

Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra permanent de l'edificació.

Totes les mitgeres que quedin a la vista tindran la consideració de façanes.

13. Tanques: les tanques a carrer o carretera i entre veïns podran tenir una alçària fins a 1,80 metres amb filat i arbust per la seva part exterior. No s'admeten gelosies ceràmiques, ni de formigó.

(09.197.009)



CLAU 11-A , RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

ILLA	SUPERFICIE ILLA	REFERÈNCIA	OCUPACIÓ	EDIFICAB.	A.R.M.	PARCEL.LA MINIMA	INDEX D'EDIFICAB.	DENSITAT NETA
A	5270	A1	959	5192	PB+5			
		A2	1158	5863	PB+5	1000	2.82 m2/m2	1Hi/53m2
		A3	544	2908	PB+5			
B	7823	B1	1037	5185	PB+4			
		B2	1037	5185	PB+4	1000	2.40 m2/m2	1Hi/58m2
		B3	1580	7900	PB+4			
C	5841	C1-AM	1144	5720	PB+4			
		C2-AM	256	1280	PB+4	1000	2.19 m2/m2	1Hi/53m2
		C3	1070	5300	PB+4			
D	7193	D1	1500	7500	PB+4			
		D2	710	3840	PB+4			
		D3	880	4400	PB+4	1000	2.32 m2/m2	1Hi/58m2
		D4	192	960	PB+4			
E	3879	E1	1360	6800	PB+4			
		E2	430	2150	PB+4	1000	2.44 m2/m2	1Hi/56m2
TOTALS	28.406		13560	70104				

CLAU 14 , USOS TERCIARIS

ILLA	SUPERFICIE ILLA	REFERÈNCIA	OCUPACIÓ	EDIFICAB.	A.R.M.
F	13932	F1	2340	4680	PB+1
		F2	2340	4680	PB+1
		F3	1168	1168	PB+1
		F4-AM	1067	1194	PB+1
G	3438	G	1881	3382	PB+1
H	13635	H1	2340	4680	PB+1
		H2	2340	4680	PB+1
		H3	2340	4680	PB+1
TOTALS	29903		15984	31927	

PREVISIÓ PLA GENERAL

CLAU 11-A –RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR–			
SUP. AMBIT CLAU 11		:	67.619 m2
SISTEMES GENERALS		:	2.485 m2
PLA GENERAL			
VIARI	23%	:	15.552 m2
VERD	16%	:	10.819 m2
EQUIP.ESPORTIU	4.5%	3.043 m2 :	
EQUIP.CULTURAL	9%	6.086 m2 :	10.819 m2
EQUIP.SOCIAL	2.5%	1.690 m2 :	
TOTAL SOL PUBLIC	55%	:	37.190 m2
TOTAL SOL PRIVAT	45%	:	30.429 m2
EDIFICABILITAT	1x70.104	:	70.104 m2

CLAU 14 –USOS TERCIARIS–			
SUP. AMBIT CLAU 14		:	63.261 m2
SISTEMES GENERALS		:	7.689 m2
PLA GENERAL			
VIARI	25%	:	15.815 m2
VERD	10%	:	6.326 m2
EQUIPAMENTS	5%	:	3.163 m2
TOTAL SOL PUBLIC	40%	:	25.304 m2
TOTAL SOL PRIVAT	60%	:	37.957 m2
EDIFICABILITAT	0.45x70.950	:	31.927 m2

PROPOSTA PLA PARCIAL

CLAU 11-A			
SUP. AMBIT		:	67.619 m2
SISTEMES GENERALS		:	2.485 m2
PLA PARCIAL			
VIARI	24.51%	:	16.575 m2
VERD	16%	:	10.819 m2
EQUIP.ESPORTIU	16%	:	10.819 m2
EQUIP.CULTURAL			
EQUIP.SOCIAL			
TOTAL SOL PUBLIC	56.51%	:	38.213 m2
TOTAL SOL PRIVAT	43.49%	:	29.406 m2
EDIFICABILITAT	1x70.104	:	70.104 m2

CLAU 14			
SUP. AMBIT		:	63.261 m2
SISTEMES GENERALS		:	7.689 m2
PLA PARICAL			
VIARI	37.73%	:	23.869 m2
VERD	10%	:	6.326 m2
EQUIPAMENTS	5%	:	3.163 m2
TOTAL SOL PUBLIC	52.73%	:	33.358 m2
TOTAL SOL PRIVAT	47.27%	:	29.903 m2
EDIFICABILITAT	0.45x70.950	:	31.927 m2

AJUNTAMENT DE BLANES
14 MARS 2002

Diligència, per fer constar que l'Ajuntament en sessió Plenària de data 8 d'abril de 2002, va acordar aprovar el Text Refós del projecte de Pla Parcial d'ordenació del sector Ctra. Nou Accés Costa Brava.
Blanes, 9 d'abril de 2002
El Secretari

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2001409875
14-03-2002 4
COMTES REGISTRADOS TEXT REFÓS 237489
TÍTOL: REFÓS COSTA BRAVA
MUNICIPI: BLANES
PROMOTOR:
BEDOS BONATERRA SL
Client:
FRANCESC ROS BONTELLS

TEXT REFÓS PLA PARCIAL Ctra. ACCES COSTA BRAVA

BLANES - LA SELVA
SECTOR "PONT DE LLORET DE BLANES"

ref. 2001-

ZONIFICACIÓ

escala 1:1000

14

promotor

AGRUPACIÓ DE PROPIETARIS

març 2002

arquitecte

DOLORS BONATERRA

BEDOS BONATERRA S.L.
arquitectura & urbanisme
tel.972-331006 fax. 972-351421
e-mail: 620.arq@coac.es (barres 17330)

1



PLA PARCIAL CLAU 11a RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

ILLA	SUPERFICIE	REFERENCIA	CO.INCID P/P	EDIFICABILITAT P/P	A N.U	PARCEL.LA MÍNIMA	HABIT. D'EDIFICIS M² /M²	DENSITAT NETA
A	5.270	A1	959	5.152	PB+5	1.000	2.62	1 hab/ Cada 53 m²
		A2	1.158	5.803				
		A3	144	2.608				
B	7.623	B1	1.037	5.185	PB+4	1.000	2.40	1 hab/ Cada 59 m²
		B2	1.037	5.185				
		B3	1080	7900				
C	5.641	C1-AM	1.144	5720	PB+4	1.000	2.19	1 hab/ Cada 63 m²
		C2-AM	256	1.280				
		C3	1070	5350				
D	7.193	D1	1.100	7.500	PB+4	1.000	2.32	1 hab/ Cada 59 m²
		D2	768	3.840				
		D3	880	4.400				
		D4	192	960				
E	3.679	E1	1360	5800	PB+4	1.000	2.44	1 hab/ Cada 56 m²
		E2	452	2.700				
TOTALS	**29.406**		**13.917**	**70.104**				**507 HAB.**

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL CLAU 11a RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

ILLA	SUPERFICIE	REF.	CO.INCID	EDIFICABILITAT	A N.U	PARCEL.LA MÍNIMA	HABIT. D'EDIFICIS M² /M²	DENSITAT NETA
A	5.270	A1	1.097	5.171	PB+5	1.000	2.62/488	1 hab/ Cada 53 m²
		A2	901	4.200				
		A3	603	4.403				
B	7.623	B1	1037	5.184	PB+4	1.000	2.40	1 hab/ Cada 59 m²
		B2	1037	5.185				
		B3	783	3.547				
C	5.641	B4	1087	4.415	PB+4	1.000	2.20	1 hab/ Cada 63 m²
		C1-AM	1144	5720				
		C2-AM	256	708				
		C3	781	3.705				
		C4	441	2.224				
D	7.193	D1	1500	7.500	PB+4	1.000	2.33	1 hab/ Cada 59 m²
		D2	768	3.840				
		D3	885	4.424				
		D4	192	960				
E	3.679	E1	992	3.992	PB+4	1.000	2.44	1 hab/ Cada 56 m²
		E2	480	2.444				
		E3	518	2.586				
TOTALS	**29.406**		**14.571**	**70.315**				**507 HAB.**

CLAU 14 USOS TERCIARIS

ILLA	SUPERFICIE	REFERENCIA	CO.INCID	EDIFICABILITAT	A N.U.
F	13.932	F1	2.340	4.691	PB+1
		F2	2.340	4.680	
		F3	740	1.481	
		F1-SUBJAU	1107	3.150	
G	3.436	G	1091	3.362	PB+1
H	12.535	H1	2573	5.140	PB+1
		H2	2340	4.680	
		H3	2340	4.680	
TOTALS	**29.903**		**15.864**	**31.927**	

no es modifica respecte al pla parcial definitivament aprovat

PLA PARCIAL APROVAT

CLAU 11-A

SUP ÀMBIT	67.619	
SISTEMES GENERALS	2.485	
total	**70.104**	
VIARI	16.575	24,51%
VERD	10.819	16,00%
EQUIPAMENTS	10.819	16,00%
TOTAL SÒL PÚBLIC	38.213	+ 2.485(sg)
TOTAL SÒL PRIVAT	**29.406**	
EDIFICABILITAT	70.104	

CLAU 14

SUP ÀMBIT	63.261	
SISTEMES GENERALS 6688+ 1.001	7.689	
total	**70.950**	
VIARI	23.869	37,73%
VERD	6.326	10,00%
EQUIPAMENTS	3.163	5,00%
TOTAL SÒL PÚBLIC	33.358	+ 7.689(sg)
TOTAL SÒL PRIVAT	**29.903**	
EDIFICABILITAT	31.927	

àmbit inicial del sector	130.880	m²
incorporació SG	10.174	m²
superfície total	141.054	m²
sup.sòl públic	71.571	m²
incorporació SG	10.174	m²
total sòl públic del sector	81.745	m²
sup.total sòl privat del sector	59.309	m²
edificabilitat total del sector	102.031	m²

2485+1001 Superfície que s' incorpora als sistemes mes immediats a causa de l'anul·lació del Pla Especial de la perllongació de la traça del tren
785m² Resta de finca que s'incorpora dins l'àmbit per a poder completar la urbanització dels carrers Sta Cecília i Mas Enlaire
211m² Excés d'edificabilitat consequència de l'augment amb 785m² a la superfície total de l'àmbit.

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL

CLAU 11-A

SUP ÀMBIT				67.619		
SISTEMES GENERALS	785	+	2.485	3.270		
total				**70.889**		
VIARI	785	+	1.012	+ 16.575	=	18.372
VERD			359	+ 10.819	=	11.178
EQUIPAMENTS			1.114	+ 10.819	=	11.933
TOTAL SÒL PÚBLIC	785	+	2.485	+ 38.213	=	41.483
TOTAL SÒL PRIVAT				**29.406**		
EDIFICABILITAT			70104+211	= 70.315		

CLAU 14

SUP ÀMBIT				63.261		
SISTEMES GENERALS	6.688	+	1.001	7.689		
total				**70.950**		
VIARI			381	+ 23.869	=	24.250
VERD	3.994	+	569	+ 6.326	=	10.889
EQUIPAMENTS	2.694	+	51	+ 3.163	=	5.908
TOTAL SÒL PÚBLIC	6.686	+	1.001	+ 33.358	=	41.047
TOTAL SÒL PRIVAT				**29.903**		
EDIFICABILITAT				31.927		

àmbit inicial del sector	130.880	m²
incorporació SG	10.959	m²
superfície total	141.839	m²
sup.sòl públic	71.571	m²
incorporació SG	10.959	m²
total sòl públic del sector	82.530	m²
sup.total sòl privat del sector	59.309	m²
edificabilitat total del sector	102.242	m²

Diligència, per fer constar que el present Text Refós va ser aprovat per acord de Ple en sessió de data 27 d'abril de 2009.
Blanes, 28 d'abril de 2009
El Secretari

AJUNTAMENT DE BLANES

JUNTA DE COMPENSACIÓ

TEXT REFÓS (en compliment de les prescripcions contingudes en l'acord d'aprovació definitiva de la CTU de Girona data 28 de gener de 2009.)
MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL ACCES COSTA BRAVA

entre Ctra GI-682 i RIERA DE BLANES
17300 Blanes

ZONIFICACIÓ
MODIFICACIÓ PLA PARCIAL

1/1000	04
ref. 9720-08	

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2001405675 16-04-2009 4
COPIES MODIFICADES TEXT REFOS MODIF PUNTUAL PLA 585175
Visador: A.Lo Carrasco-Isla Bravo
Municipi: Blanes
Arquitectes: Client:
Sotlla Bonaterra Sla. Junta De Compensació

Registre General
Data d'entrada
27 ABR. 2009
Sortida
17 JUNY 2009

DOLORS BONATERRA BATLLE, arquitecte

BEDOS - BONATERRA, SLP
Plaça Pere Rouré 2 1r 17300 Blanes
T-972 331 036 F-972 351 421
bcb.arq@coac.es

ABRIL 2009

PLA PARCIAL VALLDOLITG

ANNEX

Normes urbanístiques de modificació del Pla parcial Sector Valldolig A-6 a l'àmbit del polígon número 1, de Blanes

Annex
Normes urbanístiques de la modificació del Pla parcial sector Valldolig A-6 a l'àmbit del polígon número 1, de Blanes

4.1.DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1.- Àmbit d'aplicació.
Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit de la Modificació Puntual del Pla Parcial Sector Valldolitg Polígon 1, en el Municipi de Blanes (La Selva), segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Art. 2.- Marc legal de referència.
Aquestes ordenances desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, la Modificació Puntual de Pla Parcial del Sector Valldolitg Polígon 1 i el Pla General d'ordenació de Blanes.
En tot cas i per allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'aplicarà allò que determini el Pla General de Blanes.

Art. 3.- Contingut.
1. El contingut d'aquesta Modificació Puntual de Pla Parcial queda conformada pels següents documents:
a. Memòria
0. Introducció
1.Memòria de la Informació
2.Memòria de l'actuació.
3.Quadres de dades.
4.Ordenances reguladores.
b. Documentació Gràfica.
I. Informació
O. Ordenació
2. Tenen consideració de documents normatius del pla:
- Quadres de dades, punt 3 de la Memòria
- Ordenances Reguladores , punt 4 de la Memòria
- Documentació gràfica, O. Ordenació

Art. 4.- Reajustament d'alineacions i rasants. Concreció de l'ordenació de volums.
En el desplegament d'allò establert pels art 58.3.a), 65.2.d), i 180.4 i 5 de la Llei 2/2002, de 14 de març d'Urbanisme, el Reglament de la Llei d'Urbanisme en el seu art.63. preveu la possibilitat de reajustar les alineacions i rasants definides pel pla parcial, i admet la possibilitat de concreció de volums.
La tramitació i les determinacions d'aquests reajustaments i correccions s'ajustaran al que determina l'art.63 del Reglament de la Llei d'Urbanisme

Art. 5.- Projecte d'Urbanització
El projecte d'urbanització pel desenvolupament d'aquest Pla s'ajustarà a les determinacions d'aquest document i es referirà a la totalitat de l'àmbit d'actuació.

Art.6.- Modificacions.
Les modificacions del present planejament hauran de respectar les determinacions per ordre de jerarquia, establertes al Pla General d'Ordenació Urbana de Blanes i en la

Modificació de Pla que aquí es desenvolupa, i s'ajustaran al que prescriu la legislació urbanística vigent.

4.2 REGIM URBANÍSTIC DEL SOL.

Art.7.- Qualificació del Sòl.
El sòl comprès en l'àmbit de la Modificació Puntual del Pla es qualifica en Zones i Sistemes.
Zona, és aquella part de terreny en la qual i en base a les previsions de la present Modificació Puntual de Pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.
Sistema, són els terrenys , que en virtut de l'aplicació de la normativa urbanística vigent a Catalunya en matèria urbanística, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Blanes.

Art.8.- Zones.
Es defineixen tres zones
- Zona Residencial Plurifamiliar en bloc lineal. (clau 3.1 Valldolitg)
- Zona Residencial Unifamiliar en filera. (clau 3.2 Valldolitg)
- Zona Equipament Privat. (clau 3.D Valldolitg)

Art.9.- Sistemes.
Es defineixen tres sistemes .
- Viari (Clau A)
- Parcs i Jardins (Clau C)
- Equipaments (Clau D)
- Infraestructura Hidràulica (Clau I)

4.3.-NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I SISTEMES.

Art.10.- Definició de conceptes.
Els conceptes emprats en la redacció d'aquestes ordenances són els definits al Pla General d'Ordenació de Blanes.

Art.11.- Determinacions comuns a les zones i sistemes.
Per a totes les determinacions no definides en aquestes ordenances es regularan per les disposicions del Pla General i pel tipus d'ordenació determinat.

Art.12.- Determinacions per a la Zona Residencial Plurifamiliar en bloc lineal.
(clau 3.1 Valldolitg).
1-Parcel·lació.
Les determinacions contingudes en aquests articles afecten a la Zona Residencial Plurifamiliar en bloc lineal. (clau 3.1 Valldolitg).La parcel·la mínima és de 5m de façana en el seu front al vial.
2-Tipus d'ordenació de l'edificació.
El tipus d'ordenació és el d'alineació a vial.
3.-Tipus edificatori.
Habitatge plurifamiliar en PB+3, en bloc i amb espais lliures d'edificació.
4-Profunditat edificable i ocupació de Planta Baixa.
La fondària edificable sobre rasant es la definida segons plànol d'ordenació O.1.02 Ordenació, esc.1/1000.
L'ocupació màxima, en Planta Baixa, de l'edificació de la parcel·la bé donada pel gàlib grafiat en el plànol d'ordenació O.1.02 Ordenació, esc.1/1000 i en el quadre de dades

del punt 3 de la Memòria de la Modificació Puntual de Pla. En aquest plànol, la línea que fixa l'alineació a vial és obligatòria, mentre que la de fons i laterals, s'indiquen com a gàlib màxim, que en cap cas es podrà superar en Planta Baixa.
En planta Pis, els cossos sortints poden superar el gàlib indicat, amb les condicions indicades en el punt 11 d'aquest article.
Els cossos sortints oberts no computaran en el càlcul de l'ocupació i del sostre de parcel·la; si que ho faran els tancats i els semitancats; en les condicions exposades en el Pla General d'Ordenació de Blanes.
5-Sostre i Núm. màxim d'habitatges.
El sostre assignat a cada bloc , així com el Núm. d'habitatges és el definit al plànol d'ordenació O.1.02-Ordenació, esc.1/1000 i en el quadre de dades del punt 3 de la Memòria de la Modificació Puntual de Pla.
6-Alçada màxima i Núm. de Plantes.
L'alçada de l'edificació es de 13m i el Núm. de plantes es de PB+3.
L'alçada màxima es mesurarà verticalment en el pla exterior de façana, fins a la línea d'arrencada de la coberta pel seu pla superior o del pla del terrat o de cobert pla.
La determinació del punt en què es mesurarà l'alçada serà:
Si la rasant del carrer, presa en la línea de façana és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana a major cota i el seu centre és menor de 0,60 metres, l'alçada màxima es prendrà en el centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt. Si contràriament aquesta diferència de nivells és major de 0,60 metres, l'esmentada alçada es prendrà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres per sota de la cota de l'extrem de la línea de façana de major cota.
Quan l'aplicació d'aquesta regla faci que, en determinats punts de la façana, la rasant de la vorera se situï a més d'1,00 metre per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè no succeeixi.
En cada un dels trams resultants, l'alçada reguladora es mesurarà d'acord amb els modes exposats que corresponguin, considerant a aquests efectes cada tram com a façana independent.
7-Planta Soterrani.
La planta soterrani pot ocupar el 40% de l'espai lliure de parcel·la, a més a més de l'ocupació sobre rasant permesa pel pla.
Es permet l'accés a la planta soterrani a través de rampa descoberta, sense còmput en l'ocupació permesa.
8.-Planta Baixa.
La Planta Baixa és aquella que situa el paviment 0,60m per damunt o 0,60m per sota de la rasant de vial, en els punts de cota màxim i mínima de la parcel·la en el seu front de vial.
El nivell de Planta baixa, derivat segons la regla anterior es situarà màxim 1,00 per sobre el nivell exterior de terres. Tota aquella part de planta que el seu sostre, a rel de l'acabament del terreny definitiu exterior es situï a més d'un metre d'aquest, computarà en el càlcul del sostre assignat, i en el número màxim de plantes permeses.
9.-Alçada lliure mínima.
Les alçades interiors lliures seran les indicades a continuació:
Planta Baixa. 3,00m
Planta Pis. 2,50m
Planta Soterrani 2,20m
En els casos en que la Planta Baixa tingui ús d'habitatge, es pot reduir l'alçada interior d'aquesta a 2,50m, mantenint en tot moment el nivell del sostre d'aquesta i destinant l'espai inferior sobrant a soterrani. Conseqüentment en aquest cas donada la no variació del volum exterior la planta baixa es pot situar a una alçada superior a 1m respecte al nivell de terreny definitiu exterior.

10.-Coberta.
La coberta serà plana, i/o inclinada, amb el carener paral·lel al carrer i un pendent màxim del 30%.
S'admet l'ús de l'espai sota coberta en les condicions fixades pel Pla General d'Ordenació de Blanes.
Sempre que l'esmentat espai sigui habitable computarà dins dels paràmetres d'edificabilitat assignats a la parcel·la.
11.- Cossos sortints.
S'admeten cossos sortints en planta pis que superin el gàlib definit com a ocupació de Planta Baixa, en les condicions exposades al Pla General de Blanes.
Sempre que els cossos sortints no envaeixin la via pública i la seva projecció ortogonal sigui sobre l'espai lliure de parcel·la s'admetrà: un vol de 1,50m i que es situí a una alçada mínima de 2,50m de la cota de rasant de parcel·la en el punt de la seva projecció ortogonal.
12.-Ràfecs.
Es permeten ràfecs en les condicions establertes en el Pla General de Blanes. Es permeten ràfecs de major vol, coincidents en projecció ortogonal amb el cossos sortints i amb el límit de vol d'aquests.
13.-Espais lliures d'edificació.
Les zones lliures privades s'enjardinaran i no es permetrà cap tipus d'edificació excepte piscines i les seves construccions auxiliars, que es limitaran a equips de depuració i aniran soterrades, sense còmput d'ocupació.
14.-Tanques i murs de contenció.
Les tanques que donin a espais públics hauran de subjectar-se en la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquesta. Malgrat tot, en determinats casos, es permetrà endarrerir-la o retranquejar-la en part , amb el fi de relacionar millor l'edificació principal amb l'alineació a vial. En aquests casos, l'espai entremig entre edificació haurà de mantenir-se a càrrec del propietari de l'esmentat sòl.
L'alçada de la tanca a l'espai públic i entre veïns en el front de parcel·la a l'espai públic serà de 1,00m d'alçada, pressa a la rasant de la vorera, la resta fins a1,80m serà amb material calat.
Els murs de contenció tindran un màxim de 2,5m d'alçada i estaran distanciats un mínim de 3m entre ells.
En els murs límits entre veïns el tancament emergirà un màxim de 0,50m sobre el nivell de terres mes favorable . Aquesta tanca es pot completar fins a 1,80m amb material calat.
Els projectes d'edificació hauran d'aportar definició de tancat de projecte, moviment de terres i murs de contenció amb el mínim d'informació definit a continuació:
- Perfil terreny actual previ al procés d'edificació.
- Secció longitudinal i transversal de l'edificació fins a llindars de parcel·la .
- Disseny de tancaments amb plantes alçats i seccions.
15.-.Del projecte a les edificacions
Existirà un projecte unitari per a la totalitat de cada un dels blocs. En el cas que en un rengle hi hagin dos o més propietaris, es redactarà un esquema ordenador de façana de la totalitat del rengle, amb la finalitat de regular la unitat compositiva de totes les façanes, la seva adaptació al terreny, la proporció i ritme de forjats i cossos sortints i d assolir una uniformitat amb els materials de façana i disseny de tanques i baranes.
Tota paret mitgera que per efectes de les reculades dels cossos d'edificació quedi totalment al descobert tindrà tractament de façana.
15.-Usos.
S'admeten els següents usos:
En Planta Soterrani

4

Magatzem
Aparcaments
Instal·lacions
Resta de Plantes
Habitatge
Hoteler
Recreatiu
Comercial (Només en Planta Baixa)
Magatzem (Només en Planta Baixa)
Oficina
Sanitari-assistencial
Educatiu
Socio-cultural
Tallers (Només en Planta Baixa)
Esportiu
Industrial: Limitat a 1ª,2ª Cat i situació A, B, C. (Només en Planta Baixa)

Art.13.- Determinacions per a la Zona Residencial Unifamiliar en filera. (clau 3.2 Valldolitg).
1-Parcel·lació.
Les determinacions contingudes en aquests articles afecten a la Zona Residencial Unifamiliar en filera. (clau 3.2 Valldolitg).La parcel·la mínima és de 5 metres de façana en el seu front a vial.
2-Tipus d'ordenació de l'edificació.
El tipus d'ordenació és el d'alineació a vial.
3.-Tipus edificatori.
Habitatge unifamiliar en PB+1, en filera i amb espais lliures d'edificació.
4-Profunditat edificable i ocupació en Planta Baixa.
La fondària edificable sobre rasant és de 12m segons plànol d'ordenació O.1.02-Ordenació, esc.1/1000.
L'ocupació màxima de Planta Baixa de parcel·la ve donada pel gàlib grafiat en el plànol d'ordenació O1.02-Ordenació, esc.1/1000 i en el quadre de dades del punt 3 de la Memòria de la Modificació Puntual de Pla. En aquest plànol, la línea que fixa l'alineació a vial és obligatòria, mentre que la de fons i laterals, s'indiquen com a gàlib màxim, que en cap cas es podrà superar en Planta Baixa.
En planta Pis, els cossos sortints poden superar el gàlib indicat, amb les condicions indicades en el punt 11 d'aquest article.
Els cossos sortints oberts no computaran en el càlcul de l'ocupació i del sostre de parcel·la; si que ho faran els tancats i els semitancats; en les condicions exposades en el Pla General d'Ordenació de Blanes.
5-Sostre i Núm. màxim d'habitatges.
El sostre assignat a cada filera d'habitatges, així com el Núm. d'habitatges és el definit al plànol d'ordenació O.1.02-Ordenació, esc.1/1000 i en el quadre de dades del punt 3 de la Memòria de la Modificació Puntual de Pla.
6-Alçada màxima i Núm. de Plantes.
L'alçada de l'edificació és de 6,5m i el Núm. de plantes és de PB+1.
L'alçada màxima es mesurarà verticalment en el pla exterior de façana, fins a la línea d'arrencada de la coberta pel seu pla superior o del pla del terrat o de cobert pla.
La determinació del punt en què es mesurarà l'alçada serà:
Si la rasant del carrer, presa en la línea de façana és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana a major cota i el seu centre és menor de 0,60 metres,

l'alçada màxima es prendrà en el centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt. Si contràriament aquesta diferencia de nivells és major de 0,60 metres, l'esmentada alçada es prendrà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres per sota de la cota de l'extrem de la línea de façana de major cota.
Quan l'aplicació d'aquesta regla faci que, en determinats punts de la façana, la rasant de la vorera se situï a més d'1,00 metre per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè no succeeixi.
En cada un dels trams resultants, l'alçada reguladora es mesurarà d'acord amb els modes exposats que corresponguin, considerant a aquests efectes cada tram com a façana independent.
7-Planta Soterrani.
La planta soterrani pot assolir un màxim de 15m de profunditat des de l'alineació de l'edificació de la façana al front de vial.
Es permet l'accés a la planta soterrani a través de rampa descoberta, sense còmput en l'ocupació permesa.
8.-Planta Baixa.
La Planta Baixa és aquella que situa el paviment 0,60m per damunt o 0,60m per sota de la rasant de vial, en els punts de cota màxim i mínima de la parcel·la en el seu front de vial.
9.-Alçada lliure mínima.
Les alçades interiors lliures seran les indicades a continuació:
Planta Baixa. 3,00m
Planta Pis. 2,50m
Planta Soterrani 2,20m
En els casos en que la Planta Baixa tingui ús d'habitatge, es pot reduir l'alçada interior d'aquesta a 2,50m, mantenint en tot moment el nivell del sostre i destinant l'espai inferior sobrant a soterrani.
10.-Coberta.
La coberta serà plana, i/o inclinada, amb el carener paral·lel al carrer i un pendent màxim del 30%.
S'admet l'ús de l'espai sota coberta en les condicions fixades pel Pla General d'Ordenació de Blanes.
Sempre que l'esmentat espai sigui habitable computarà dins dels paràmetres d'edificabilitat assignats a la parcel·la.
11.- Cossos sortints.
S'admeten cossos sortints en les condicions exposades al Pla General de Blanes, amb el límit de 0,40m de vol.
12.-Ràfecs.
Es permeten ràfecs en les condicions establertes en el Pla General de Blanes, amb el límit de vol de 0,50m des de l'alineació de l'edificació.
13.-Espais lliures d'edificació.
Les zones lliures privades s'enjardinaran i no es permetrà cap tipus d'edificació excepte piscines i les seves construccions auxiliars, que es limitaran a equips de depuració i aniran soterrades, sense còmput d'ocupació.
14.-Tanques i murs de contenció.
Les tanques que donin a espais públics hauran de subjectar-se en la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquesta. Malgrat tot, en determinats casos, es permetrà endarrerir-la o retranquejar-la en part, amb el fi de relacionar millor l'edificació principal amb l'alineació a vial. En aquests casos, l'espai entremig entre edificació haurà de mantenir-se a càrrec del propietari de l'esmentat sòl.

6

L'alçada de la tanca amb l'espai públic i entre veïns en el front de parcel·la a espai públic serà de 1,00m d'alçada , pressa a la rasant de la vorera, la resta fins a1,80m serà amb material calat.
Els murs de contenció tindran un màxim de 2,5m d'alçada i estaran distanciats un mínim de 3m entre ells.
En els murs límits entre veïns el tancament emergirà un màxim de 0,50m sobre el nivell de terres mes favorable. Aquesta tanca es pot completar fins a 1,80m amb material calat.
Els projectes d'edificació hauran d'aportar definició de tancat de projecte, moviment de terres i murs de contenció amb el mínim d'informació definit a continuació:
- Perfil terreny actual previ al procés d'edificació.
- Secció longitudinal i transversal de l'edificació fins a llindars de parcel·la .
- Disseny de tancaments amb plantes alçats i seccions.
15.-Del projecte a les edificacions.
Existirà un projecte unitari per a la totalitat de cada un dels blocs. En el cas que en un rengle hi hagin dos o més propietaris, es redactarà un esquema ordenador de façana de la totalitat del rengle amb la finalitat de regular la unitat compositiva de totes les façanes, la seva adaptació al terreny, la proporció i ritme de forjat s i cossos sortints i d'assolir una uniformitat amb els materials de façana i disseny de tanques i baranes. Tota paret mitgera que per efectes de les reculades dels cossos d'edificació quedi totalment al descobert tindrà tractament de façana.
16.-Usos.
Només es permet l'ús residencial amb garatge particular i usos artesanal i professional, sense sobrepassar en cinc el nombre de treballadors.

Art.14.- Determinacions per la Zona d'Equipament Privat (3.D. Valldolitg)
1.- La superfície del pla destinada a Zona d'Equipament Privat serà la definida en el plànol d'ordenació 01.01 Zonificació i en el punt 3. quadre de dades.
2.- Ocupació, Sostre i núm. d'habitatges.
2.1- El sostre assignat i el núm. màxim d'habitatges és el definit en el plànol d'ordenació 01.02 Ordenació i en el punt 3. quadre de dades.
2.2- Parcel·la 14:
Les edificacions existents a la parcel·la 14 mantindran el sostre existent, sempre que sigui per reparació, consolidació i/ó restitució.
Es permet l'enderroc de l'edificació amb l'obligatorietat de mantenir la façana principal; en cas d'enderroc parcial el nou volum edificatori serà idèntic a l'enderrocat.
3.- Usos.
Els usos seran els admesos pel Pla General de Blanes pel sistema d'equipaments; admetent l'ús d'habitatge a la parcel·la 14, i com a preferent, l'ús esportiu a la parcel·la 20.

Art.15.- Determinacions pel Sistema de Parcs i Jardins- (Clau C)
1.- La superfície del pla destinada a Sistema de parcs i jardins serà la definida en el plànol d'ordenació 01.01 Zonificació i en el punt 3. quadre de dades.
2.-El Sistema de Sistema de Parcs i Jardins es regularà per ordenances i les disposicions del Pla General de Blanes.

Art.16.- Determinacions pel Sistema d'equipaments- (Clau D)
1.- La superfície del pla destinada a Sistema d'equipaments serà la definida en el plànol d'ordenació 01.01 Zonificació i en el punt 3. quadre de dades.
2.-El Sistema de Sistema d'equipaments es regularà per ordenances i les disposicions del Pla General de Blanes.

Art.17.- Determinacions pel Sistema d'infraestructura Hidràulica- (Clau I)
1.- La superfície del pla destinada a Sistema d'infraestructura Hidràulica serà la definida en el plànol d'ordenació 01.01 Zonificació i en el punt 3. quadre de dades.
2.-El Sistema d'infraestructura Hidràulica es regularà per ordenances i les disposicions del Pla General de Blanes.

8

(08.045.114)

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL VALLDOLITG

ANNEX

Normes urbanístiques de modificació del Pla parcial del sector Valldolig A-6 a l'àmbit del polígon núm. 1, per a l'augment de densitat de les illes 11, 12 i 13b, de Blanes.

Annex
Normes urbanístiques de la modificació del Pla parcial del sector Valldolig A-6 a l'àmbit del polígon núm. 1, per a l'augment de densitat de les illes 11, 12 i 13b, al terme municipal de Blanes

Aquests terrenys provenen del 10% de l'aprofitament mig del polígon 1 del Pla parcial Valldolig, i es corresponen a les parcel·les 11, 12 i 13b, amb les característiques següents (segons la modificació del Pla parcial aprovada provisionalment i pendent de l'aprovació definitiva)

Parcel·la	Ocupació	Edificabilitat	Densitat
P.11	649.58 m²	2.520,00 m²	16
P.12	648,14 m²	2.424,00 m²	24
P.13b	366,53 m²	1.466,00 m²	16
Total		6.410,00 m²	56

Atesos aquests valors d'edificabilitat i densitat, i en conseqüència de la ràtio per habitatge de 114,46 m² i, d'altra banda, atès que la totalitat dels habitatges de protecció oficial seran de promoció pública, de lloguer i, per tant, amb una superfície útil màxima de 70 m², es proposa una modificació en la densitat de les tres parcel·les, segons les quantitats especificades en el quadre adjunt:

Parcel·la	Ocupació	Edificabilitat	Densitat	Proposta d'habitatges de protecció oficial
P.11	649,58 m²	2.520,00 m²	16	32
P.12	648,14 m²	2.424,00 m²	24	28
P.13b	366,53 m²	1.466,00 m²	16	16
Total		6.410,00 m²	56	76

Ràtio	114,46 m² construïts	84,34 m² construïts

1

(08.165.081)



3.2 Unitats de Sostre Privat

	SUPERFICIE PP92	SUPERFICIE ED95	OCUPACIÓ P.Vigent	OCUPACIÓ P.Pro 07	OCUPACIÓ PP92	OCUPACIÓ ED95	OCUPACIÓ P.Vigent	OCUPACIÓ P.Pro 07	EDIFICABILITAT PP92	EDIFICABILITAT ED95	EDIFICABILITAT P.Vigent	EDIFICABILITAT P.Pro 07	DENSITAT PP92	DENSITAT ED95	DENSITAT P.Vigent	DENSITAT P.Pro07
ILLA																
R.Pluri (Clau 3.1V)																
1	3.830,000	3.830,000	3.830,00	3.830,00	3.830,000	3.830,000	3.830,00	3.830,00	10.130,00	10.130,00	10.130,00	7.820,00	60	60	60	39
2	2.090,00	2.090,00	2.090,00	2.090,00	2.090,00	2.090,00	2.090,00	2.090,00	4.399,00	4.399,00	4.399,00	4.605,00	21	21	21	23
3	580,00	580,00	580,00	546,82	580,00	580,00	496,00	496,00	1.840,00	1.840,00	1.840,00	1.984,00	12	12	12	13
4	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	6.910,00	6.910,00	4.978,00	4.804,00	42	42	31	21
5a		5.300,00	3.600,00	3.600,00		1.660,00	1.337,00	1.330,50		6.637,00	6.349,00	5.322,00		51	47	44
5b			1.600,00	1.600,00			830,00	780,00			3.319,00	3.120,00			28	24
6		5.790,00	5.790,00	5.790,00		1.660,00	1.660,00	2.149,76		6.638,00	6.638,00	8.599,00		51	51	65
8a	2.860,00	2.860,00	2.860,00	1.205,93	1.660,00	1.660,00	1.660,00	840,00	7.560,00	7.560,00	7.560,00	3.360,00	48	48	48	24
8b				1.409,08				840,00				3.360,00				24
9	1.710,00	1.710,00	1.710,00	1.710,00	840,00	840,00	840,00	840,00	3.780,00	3.780,00	3.780,00	3.360,00	32	32	32	24
10	2.350,00	1.870,00	1.870,00	2.350,00	840,00	630,00	630,00	775,00	3.360,00	2.520,00	2.520,00	3.100,00	32	24	24	24
11	1.784,00	1.905,00	1.905,00	1.784,00	840,00	420,00	420,00	549,58	3.780,00	2.016,00	2.520,00	3.202,00	32	16	16	16
12	2.310,00	1.920,00	1.920,00	2.310,00	840,00	735,00	735,00	648,14	3.360,00	2.688,00	2.688,00	2.424,00	24	24	24	24
13a	1.905,00	1.905,00	1.905,00	1.233,00	840,00	896,00	896,00	460,00	3.780,00	3.906,00	3.906,00	1.840,00	32	32	32	17
13b				952,00				306,63				1.466,00				18
Total	21.920,00	31.260,00	31.260,00	32.521,81	14.880,00	17.521,00	17.344,00	18.896,63	48.786,00	58.920,00	58.920,00	59.684,00	335	413	413	418
R.Ubi (Clau 3.2V)																
6a	3.340,00				1.650,00				2.750,00				22			
6b																
6	3.870,00				1.726,00				2.676,00				23			
7	4.080,00				1.576,00				2.625,00				21			
16	2.230,00	3.271,00	3.213,00	2.279,49	476,00	872,00	872,00	648,00	936,00	1.561,00	1.561,00	1.296,00	6	10	10	9
16a	1.652,00	0,00	0,00		555,00	0,00	0,00	0,00	1.092,00	0,00	0,00	0,00	7			
17	1.930,00	1.660,00	1.660,00	1.704,90	793,00	555,00	555,00	524,00	1.582,00	1.093,00	1.093,00	1.028,00	10	7	7	7
18a	1.560,00	1.290,00	1.290,00	691,29	715,00	555,00	555,00	150,00	1.406,00	1.093,00	1.093,00	300,00	9	7	7	2
18b				807,67				288,00				576,00				4
19	1.680,00	1.080,00	1.080,00	1.091,13	793,00	476,00	476,00	370,00	1.561,00	937,00	937,00	740,00	10	6	6	5
Total	20.110,00	7.303,00	7.303,00	6.534,42	8.282,00	2.458,00	2.458,00	1.980,00	14.809,00	4.684,00	4.684,00	3.920,00	108	30	30	27
Sòls (Clau 3.0V)																
14	2.780,00	2.780,00	2.780,00	2.780,00	250,00	250,00	250,00	250,00	500,00	500,00	500,00	500,00	2	2	2	2
20		607,00	607,00	607,00												
Total		3.387,00	3.387,00	3.387,00	250,00	250,00	250,00	250,00	500,00	500,00	500,00	500,00	2	2	2	2
TOTAL	44.810,00	41.950,00	41.950,00	42.443,23	23.412,00	20.229,00	20.052,00	20.805,83	64.104,00	64.104,00	64.104,00	64.104,00	445	445	445	445
Verd Privat																
10		480,00	480,00													
11		390,00	390,00													
12		780,00	780,00													
18		1.140,00	1.140,00													
Total		2.790,00	2.790,00													
TOTAL (incloent	44.810,00	44.740,00	44.740,00	42.443,23	23.412,00	20.229,00	20.052,00	20.805,83	64.104,00	64.104,00	64.104,00	64.104,00	445	445	445	445

3.3 Unitats de Sol Públic

	PP92	ED95	P.Vigent	P.Pro 07
ILLA				
Viari (Clau A)	31.794,00	31.864,00	31.864,00	31.956,93
Total	31.794,00	31.864,00	31.864,00	31.956,93
Parcs i Jardins (Clau C)				
C	2.460,00	2.460,00	2.460,00	2.013,47
F	7.090,00	7.090,00	7.090,00	5.812,53
H1	10.810,00	10.810,00	10.810,00	3.931,43
H2				7.794,48
H3				157,25
I				663,08
Total	20.360,00	20.360,00	20.360,00	20.372,24
Parcs i Jardins NC* (Clau C)				
1	828,00	828,00	828,00	468,00
1*	2.800,00	2.800,00	2.800,00	1.024,00
1**				2.341,87
Total Clau C	3.628,00	3.628,00	3.628,00	3.833,87
Total	23.988,00	23.988,00	23.988,00	24.206,95
Equipaments (Clau D)				
A	918,00	918,00	918,00	921,00
B	7.570,00	7.570,00	7.570,00	8.499,83
E	3.270,00	3.270,00	3.270,00	2.434,27
D	6.930,00	6.930,00	6.930,00	6.832,88
Total	18.688,00	18.688,00	18.688,00	18.688,00
Equipament JC**(Clau D)				
D'	1.206,00	1.206,00	1.206,00	1.206,00
Total Clau D	19.894,00	19.894,00	19.894,00	19.894,00
Infraest. Hidraulic.(Clau I)				
J				1.069,89
TOTAL SOL PUBLIC	76.676,00	76.746,00	76.746,00	77.057,77

*NC=sòl no computable **JC=sòl ja cedit

TOTALS	PLANEJAMENT Superficie (m2)	%	PP 92 Superficie (m2)	%	ED95 Superficie (m2)	%	P.Vigent Superficie (m2)	%	P.Pro 07 Superficie (m2)	%
SECTOR A-6 VALLDOLITG POL. 1										
TOTAL SÒL PÚBLIC	48.194,00	40,00	76.676,00	62,81	76.746,00	62,87	76.746,00	62,87	77.057,77	64,48
TOTAL SOL PRIVAT	72.292,00	60,00	44.810,00	37,19	44.740,00	37,13	44.740,00	37,13	42.443,23	35,52
TOTAL SECTOR	120.486,00	100,00	120.486,00	100,00	120.486,00	100,00	120.486,00	100,00	119.501,00	100,00

ZONIFICACIÓ

- EQUIPAMENT PRIVAT (CLAU 3.0 V)
- EQUIPAMENT PÚBLIC (CLAU D)
- PARCS I JARDINS (CLAU C)
- PARCS I JARDINS (CLAU C) N.C. no computable
- INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA (CLAU I)
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (CLAU 3.1 V)
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (CLAU 3.2. V)
- SÒL URBÀ FORA D'AMBIT

ORDENACIÓ (nº plantes)

- PB.
- PB. +1Pp.
- PB.+3Pp.

USOS (p.b.)

- US HABITATGE I ALTRES
- US COMERCIAL

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2005408524 17-12-2007 1
03228

Emples: Eprior
Municipi: Blanes
Client:
Alfredo De Pedro Palomar
Martín Sánchez i Sanjuan

Clients:
Junta De Compensació

Ubi. Pla Parcial Valldolitg A6 Polígo

2007/29383

TEXT REFÓS (en compliment de les prescripcions contingudes en l'acord d'aprovació definitiva de la CTU de Girona, data 21 Novembre de 2007)
MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL SECTOR A-6 VALLDOLITG, POLÍGON 1

O.1.01

DATA EDICIÓ: DESEMBRE 2007
DATA MODIFIC.:

EMPLAÇAMENT: SECTOR A-6 VALLDOLITG (POLÍGON 1) BLANES - GIRONA -

PLÀNOL: ZONIFICACIÓ

E: 1 / 1000

PROMOTOR: Junta de Compensació Valldolitg Polígon 1

ARQUITECTES:

Alfredo de Pedro Palomar

Martín Sánchez Sanjuan

Qualitat

ARGEPRO
Arquitectes i Gestió de Projectes, S.A.
tel. 93 821 03 03 fax. 93 821 00 16
e-mail: arquitectes@argepro.com

Diligència per fer constar que el present Text Refós va ser aprovat per acord del Ple en sessió celebrada a data 17 de desembre de 2007
Blanes, 18 de desembre de 2007
EL SECRETARI

3.16

CONDICIONS ESTÈTIQUES I D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DE LA MUNTANYA DE SANT JOAN

- Cap. III Condicions de l'edificació.

Els articles següents regulen aspectes volumètrics i compositius per les noves edificacions partint d'un tipus de casc unifamiliar amb referents noucentistes i racionalistes mediterrani, com la que s'acompanya a títol d'exemple del Mas Barba de Montràs, obra de l'arquitecte Josep Pratmarsó. Aquesta tipologia és relativament present a les zones de la Costa Brava on es produeix una integració més afortunada entre edificació i natura (Sagaró, Aiguagelida o Torre Valentina entre d´altres). La reculada del pla de façana, els murs de pedra i la teulada en pendent contribueixen a fondre l´arquitectura i el paisatge.

Art.20 Estructura portant

Serà amb murs de càrrega o mixta de murs de càrrega i pilars de formigó(aquests aparents només en les terrasses cobertes).

Art.21 Cobertes

La coberta de les plantes s´efectuarà en tots els casos mitjançant teulat ceràmic en pendent, compresa entre el 24 i 28%, en una única vessant seguint la pendent del terreny natural. El desenvolupament del teulat, malgrat la unitat de pendent, pot composar-se fragmentant-se en successius rectangles adaptant-se als volums en planta. Es podran construir cobertes amb dos aiguavessos quan no sigui possible fer-ho amb una pendent per sota dels 6 m d´alçada màxima permesa.

Art.22 Obertures i tancaments

Totes les obertures seran rectangulars. Les exteriors tindran sempre tancament format per persiana de llibret (corredera o giratòria).

Art.23 Terrasses

Obligatòriament la façana cara la vessant, situada aproximadament a migdia, tindrà una terrassa coberta d´amplada mínima de 2m, sota el propi pendent del teulat. A la planta situada a cota inferior la terrassa serà substituïda per un mur de paredat comú de pedra del país i junta seca, alineat amb el pla de façana, que ocuparà un mínim del 60% del desenvolupament lineal d´aquesta,La resta quedarà igualment retranquejada 2m mínim respecte el pla de façana definit pel ràfec de coberta i la barana de la terrassa inmediatament superior.

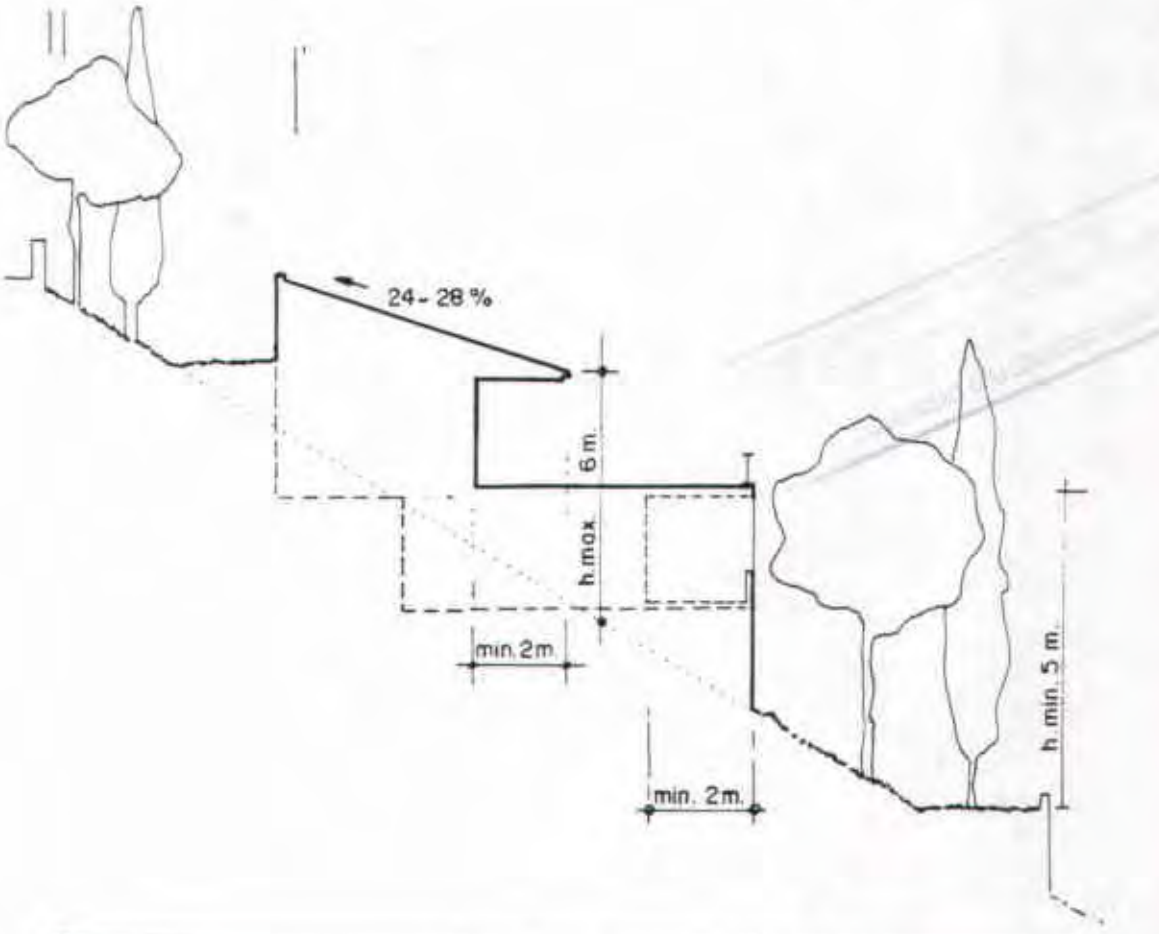
En tota la façana sobre la vessant no hi hauran plans verticals cecs aparents, a excepció del mur de pedra de la planta baixa.

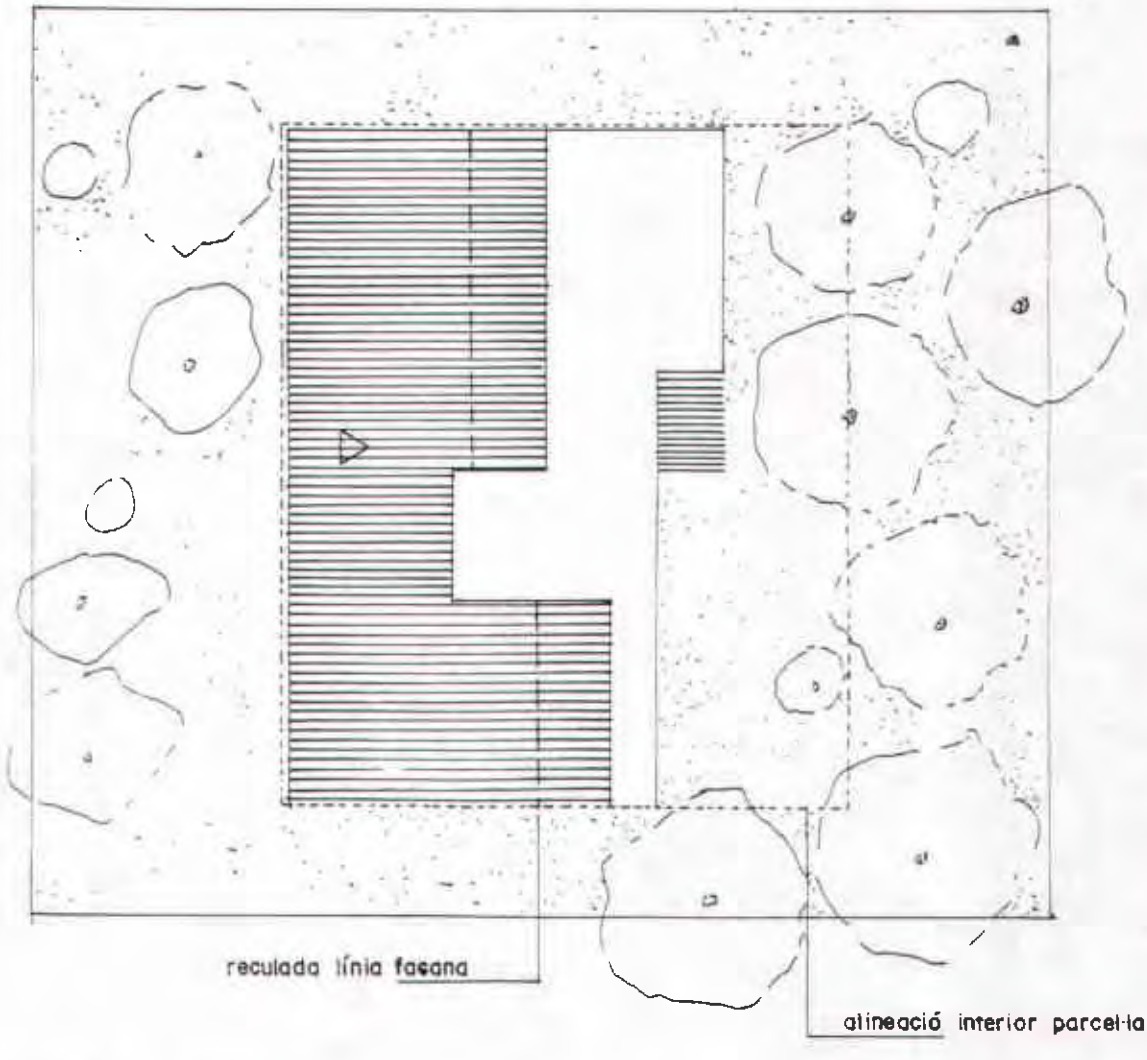
Art.24 Baranes

Les baranes exteriors seran calades, formades per barrots verticals, llisos i sense dibuix en les terrasses situades a les cotes superiors. A la cota més inferior de la parcel.la podran també construir-se opaques amb paredat comú de pedra.

Art. 25 Tipus de paraments, materials i colors exteriors.

Els paraments exteriors sobre obra de fàbrica seran llisos,


24 - 28 %
6 m.
h.max.
min. 2m.
min. 2m.
h.min. 5 m.


reculada línia façana
alineació interior parcel·la

ART. 18, 21 i 23

remolinats o amb paredat de totxo ceràmic pintat. A les plantes baixes seran de paredat de pedra natural del entorn (Begur o similar), aplacada o estructural.
El teulat serà de teula ceràmica àrab del color propi del entorn (igual a l´existent en les cobertes del convent de Sant Francesc immediat).
La fusteria exterior serà de color blanc, blau o verd fosc. Els paraments exteriors i elements estructurals aniran pintats amb algun dels colors de la carta adjunta.

Cap. IV L´espai lliure interior de la parcel.la

La regulació de l´espai lliure interior de la parcel.la té com objectiu el manteniment d´una visió al màxim " natural" de la muntanya des de cotes inferiors. Amb aquesta finalitat es redacten els següents articles respecte la col.locació, tipus de vegetació i tractament de la frontera entre l´espai privat de la parcel.la i el públic del carrer.

Art.26 Nombre i emplaçament de l´arbrat interior de parcel.la.

L´obligació establerta pel pla general de 1 arbre per 25 m2 de sòl no edificat (22 arbres per parcel.la mínima) queda regulada de la seguent forma:

- l´emplaçament d´aquest arbrat mínim es farà obligatòriament davant de l´edificació, al costat de migdia i concretament d´acord amb els plànols normatius 4 i 5 del present Pla Especial en:

1 . A les parcel.les ja edificades s´emplaçaran en primer lloc en les zones assenyalades com àrees de nova vegetació, ocupant tota l´area de la zona, amb la màxima densitat que el propi ajardinament permeti (separació de pins i alzines entre 3 i 5m, separació de xipressos entre 1,5 i 3m). La resta de plantes es col.locaran en les àrees de vegetació " a conservar".

2. A les parcel.les per edificar el nombre mínim de plantes computarà indistintament entre les zones de vegetació " a conservar" i de " nova vegetació " indicades en els plànols normatius, i amb la resta de condicions de l´apartat anterior.

- Les espècies arbòries seran el Pi pinyoner, el pi Halepensis i l´alzina. El xiprer podrà plantar-se en una proporció

no superior al 30% respecte les altres espècies en total. L´alçada mínima de les plantes a l´hora de la plantació serà de 5m (copa inclosa).

-La vegetació de la resta de la parcel.la (aquella no inclosa en les àrees assenyalades de nova vegetació o de vegetació a conservar) serà de les mateixes espècies i no comptara en el calcul de mínims de vegetació per parcel.la.

Art.27 La vegetació en els espais lliures

L´Ajuntament, mitjançant aquest pla especial, s´obliga a la plantació de les barreres vegetals de xipressos i àrees de nova vegetació situada en els espais lliures de l´àmbit del Pla Especial, indicats en els plànols 3 i 4.

Art.28 Límits de parcel.la

Tots els límits de parcel.la veïns amb carrer públic o amb altres parcel.les aniran tancats amb:

- tanca de pedra natural de junta seca (Begur o similar) continua i massissa, amb remat horitzontal, amb mides d´acord amb els gràfics adjunts.
- barrera contínua de setos amb tancament de filat o reixat metàl.lic situat a l´interior de la parcel.la, darrera la vegetació.

L´alineació dels murs de tancament amb el carrer, coincidiran amb la alineació d´aquest o es retranquejaran en part. En aquest cas l´espai intermig entre carrer i mur serà ajardinat a càrrec del propietari d´aquest terreny.

Art.29 Murs de contenció

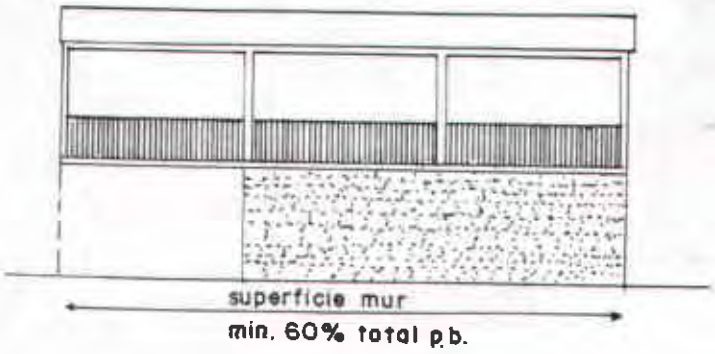
No es permet els murs de contenció situats en els límits

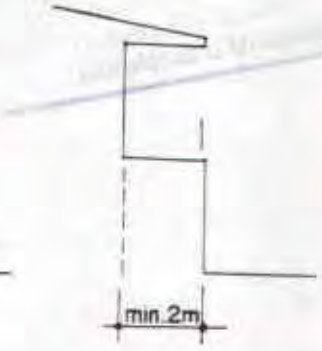
de parcel.la, exceptuant aquells terraplenats que aprofitin el propi mur de tancament com a mur de contenció.
A l´interior de la parcel.la els murs de contenció es situaran a una distància major de 3m del límit entre aquesta i el carrer i tindran una alçada no superior als 2,5m. Els materials utilitzats seran els de l´art.28

Art.30 Edificacions fora de l´alineació interior de parcel.la.
Fora de l´alineació interior de la parcel.la només es permetrà la construcció de murs, pèrgoles,glorietes obertes, rampes lligades a l´accés a l´edificació i terraplenats per piscines. Pel que respecte a aquests darrers hauran de separar-se tres metres del límit de parcel.la si són aparents, limitant la seva alçada màxima a 2,5m. Si la piscina es situa seguint el pendent del terreny la separació mínima respecte al límit de la parcel.la serà de 1m.

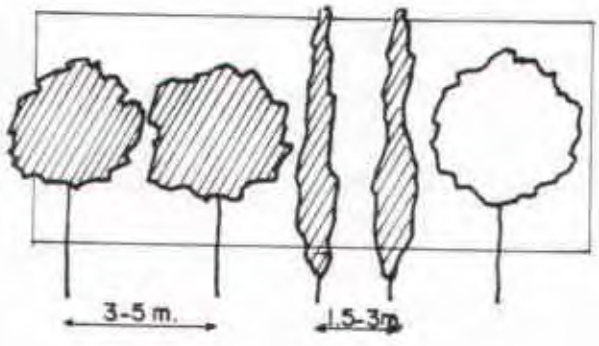
Pel que respecte al tipus de materials a utilitzar seran els mateixos que per la edificació principal: murs amb paredat de pedra natural de l´entorn (Begur o similar) i fusteria exterior de fusta o d´acer pintada de blanc ,blau o verd fosc.

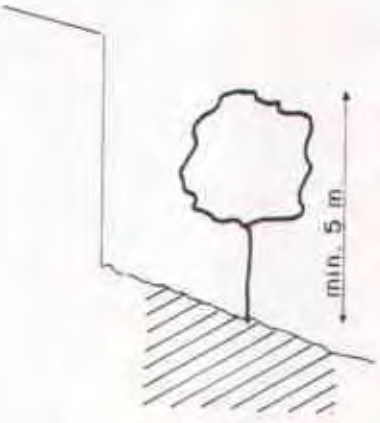
Els cossos construïts en aquest espai lliure de la parcel.la tindran una alçada màxima de 2,5 m presa des de la línia del pendent natural del terreny. Per la resta de parametres relatius a aquestes edificacions i no especificats en el present article s´ajustaran al que determina el Pla General.





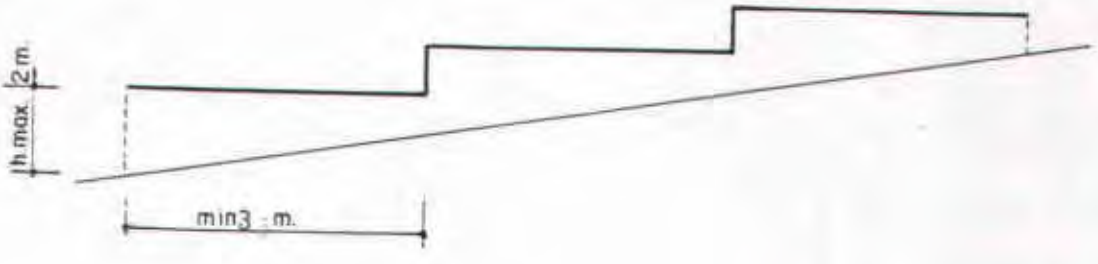
ART. 24





àrea nova i vegetació

ART. 25



ART. 28

ANNEX 3

CONVENIS URBANÍSTICS

Diligència, per fer constar que el present document va ser aprovat per acord de Ple en sessió de data 27 d'abril de 2009.
Blanes, 28 d'abril de 2009
El Secretari

AJUNTAMENT DE BLANES

ESCRIPTURA DE CESSIÓ PER RAÓ D'URBANISME ------

NÚMERO ----------

A BLANES, a ----------,

Davant meu ----------, NOTARI del Il·lustre Col·legi Notarial de Catalunya, amb residència Blanes, estan presents: ----------

D'una banda en Josep Trias i Figueras l'Alcalde-President de l'Ajuntament de Blanes, obrant en nom i representació de l'Ajuntament de Blanes, en execució de les facultats que li confereix l'art. _____, assistit pel Secretari General de la Corporació, en Joan Solà i Busquets, ----------

I d'una altra part el Sr. FRANCESC BRUGADA I CASULA, obrant en nom i representació de la societat mercantil PROMOSASTRE, SL amb CIF número B58773482, amb domicili a Barcelona (08007), Rambla de Catalunya números 55-57 5a planta. ----------

I d'un altre el Sr._____, <legal representant de Caja de Ahorros de Valencia, Castellón, Bancaja > ----------

I N T E R V E N E N : ----------

El primer, en representació de l'Ajuntament de Blanes, en la seva condició d'Alcalde - President, i el segon com a Director General de PROMOSASTRE, S.L.U., en mèrits

d'escriptura d'apoderament autoritzada pel Notari de Barcelona José Alberto Marin Sánchez en data 28 de juliol de 2004, número 1.972 del seu protocol. ----------

L'entitat mercantil PROMOSASTRE, S.L.U. va ser constituïda sota la denominació de ZOTMA, S.L. per temps indefinit en escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona José Solís i Lluch en data 13 de setembre de 1988, número 2.495 del seu protocol, transformada en Societat Limitada i adaptats els seus estatuts en escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona Manuel Rodríguez Marín en data 20 de desembre de 1995, número 240 del seu protocol, canviada la seva denominació per l'actual en escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona Santos-Severiano Pérez Ballarín en data 26 de febrer de 2004, número 902 del seu protocol, domiciliada a Rambla Catalunya 53-55, 5a planta, 08007 de Barcelona i inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, al tom 9.932, llibre 9.052, de la secció 2ª, foli 33, full número 114.644, inscripció 1ª. ----------

El Sr. _____ <legal representant de Caja de Ahorros de Valencia, Castellón, Bancaja >

ASEGUREN la subsistència íntegra de la representació acreditada. Els compareixents, en les respectives qualitats en que actuen, es reconeixen la capacitat legal necessària

per atorgar el present Conveni a l'empara del que disposa l'article 98.4 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i 25 i 26 del Reglament de la Llei, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, així com de l'article 88 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre; i a tal efecte,

TENEN, al meu parer, capacitat legal necessària per a l'atorgament d'aquesta escriptura i **EXPOSEN:** -----

PRIMER.- La societat PROMOSASTRE,SL es propietària de la finca amb la següent descripció: ----------

1.-"Urbana. Trozo de tierra cultiva, , de tres cuarteras y media, equivalentes a una hectárea, cuatro áreas, veinte centiáreas, poco más o menos originariamente, teniendo actualmente la de setenta y cinco áreas, veintisiete centiáreas, cuarenta decímetros cuadrados, sito en el término de Blanes, y paraje de Torroella y más vulgarmente "Mas Jana" que, LINDA: al Este, con tierras de José Vieta Paset o herederos de Ramón Camps Farré; al Sur, con terrenos de José de Llanza, conocido por Ferrer Velpuig hoy camino del Racó Blau; al Oeste con José Cruz, hoy S.A.F.A.; y al Norte con finca de Bruno Orench, y parte con Juan Dotras, hot Teresa Carbó." ----------

Inscripció: Inscrita al Registre de la Propietat de Lloret de Mar número 1, al tom 2568, llibre 557 de Blanes, foli 65 i finca número 45/B. ----------

Referència cadastral: Forma part, parcialment, de la següent finca cadastral: 1539903DG113N0001EE. -----

CÀRREGUES: La finca està gravada amb una hipoteca a favor de la "Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, en garantia d'un préstec global de 9.111.420 euro, atorgat per l'Entitat en escriptura de datat 27 de juliol de 2005, atorgada a Barcelona, davant el Notari Sr. José - Alberto Marín Sánchez, amb el número 2.848 del seu protoco. Modificat en virtut d'escriptura autoritzada per el Notari de Barcelona, Sr. Leopoldo Martínez De Salinas Alonso, el 23 de juliol de 2007, número 2.604 del seu protocol. I modificat mitjançant escriptura autoritzada per el Notari de Barcelona José - Alberto Marín Sánchez, el 25 d'octubre de 2007 número 2890 del seu protocol. ----------

SEGONA.- En data 26 de juny de 2008 es formalitzà conveni nº 04/08 entre l'Ajuntament de Blanes i PROMOSASTRE,S.L. relatiu a la formulació i aprovació del POUM de Blanes, pel que fa al Sector Carretera de Malgrat - Racó Blau, dins el sòl urbanitzable delimitat. S'adjunta l'esmentat conveni coma a Annex I a la present escriptura. La clàusula segona de l'esmentat conveni té el següent tenor literal: *"Segon.- L'entitat compareixent cedirà lliure de càrregues i gravàmens i lliure d'ocupants la finca qualificada d'equipaments socio-cultural, clau D5, que es part del paratge anomenat Els Pedrets, segons delimitació del plànol adjunt. ----------*
Dita finca, que es una part de l'equipament socio-cultural Els Pedrets, que té una superfície de 982 m2 , es correspon amb la finca inscrita al volum 2814, llibre 680 de Blanes, foli 130, finca 33811, quina descripció

registral es la següent : ----------

"URBANA: PORCION DE TERRENO, ubicado en el término de Blanes, Girona, en el paraje denominado "El Fortillou, de configuración poligonal irregular y superficie novecientos ochenta y dos metros cuadrado : LINDA: por el Norte, y en una línea quebrada en un tramo de cuarenta metros sesenta centímetros con la parte posterior de diversas edificaciones de la calle San Bonoso y en otro tramo de diez metros con finca vecina propiedad de Doña Josefa Alavedra Marín y dos más; por el Este, en una línea quebrada de tramos respectivos cuarenta y siete metros diez centímetros y diecinueve metros cincuenta centímetros ambos lindantes con la finca vecina; por el Sur, en una línea recta de treinta y tres metros setenta centímetros con el jardín de la Comunidad de propietarios del edificio el Fortí; por el Oeste, en una línea recta de veintidós metros sesenta centímetros con el torrente o desagüe de evacuación de aguas pluviales existentes." ----------

Dita cessió es formalitzarà en escriptura pública en el termini màxim d'un mes a comptar des de la publicació de l'aprovació inicial del POUM, anant a compte dels cedents totes les despeses i impostos per la inscripció registral de la mateixa. ----------

En el supòsit que en el moment de l'aprovació inicial del POUM la societat PROMOSASTRE,SL no fos propietària de la finca descrita, s'efectuarà pagament a l'Ajuntament de la quantitat de 594.700,00 € per l'adquisició d'equipaments per part de l'Ajuntament pagament que s'efectuarà en el termini màxim de dos mesos a comptar des de la publicació

de l'aprovació inicial del POUM." ----------

TERCER.-El POUM de Blanes es va aprovar inicialment mitjançant acord de data 29 de juliol de 2008 , publicant-se l'Edicte d'informació pública al BOP de Girona número 162 de data 22 d'agost de 2008. ----------

QUART.- Amb la finalitat de facilitar l'acció urbanística de l'Ajuntament de Blanes, així com de incrementar el patrimoni municipal de l'habitatge, ambdues parts acorden, mitjançant la formalització del present conveni, la substitució de la quantitat de 594.700,00 €, per la cessió d'una peça de sòl amb la següent descripció: "Peça de sòl amb una superfície de mi quatre-cents metres quadrats de sòl(1.400,00 m2/sòl) , que dona front al carrer Vicent Andrés Estellés, sense número; Termeneja al Nord amb finca de la que es segrega, al Sud amb camí del Racó Blau, a l'Est amb carrer Vicent Andrés Estellés i a l'Oest amb - resta de finca de la que es segrega." ----------
S'adjunta plànol de la finca com a Annex II al present conveni. ----------

CINQUÈ.- Pel que fa a la resta d'extrems continguts en el conveni, es mantenen en la seva integritat. ----

Per l'exposat, ambdues parts, de les seves més espontànies i lliures voluntats, formalitzen els següents,

PACTES

PRIMER.- Es deixa sense efecte el pacte segon contingut en el conveni formalitzat entre les parts de data 26 de juny de 2008. ----------

Així mateix es deixa sense efecte el paràgraf segon del pacte quart del mateix conveni, per esdevenir el mateix innecessari, al haver-se deixat sense efecte el pacte segon. ----------

SEGON.- Segregació: De la finca descrita a l'antecedent primer del present atorgament es procedeix a segregar una porció de sòl amb la següent descripció: "Peça de sòl amb una superfície de mi quatre-cents metres quadrats de sòl(1.400,00 m2/sòl) , que dona front al carrer Vicent Andrés Estellés, sense número; Termeneja al Nord amb finca de la que es segrega, al Sud amb camí del Racó Blau, a l'Est amb carrer Vicent Andrés Estellés i a l'Oest amb - resta de finca de la que es segrega." ----------

La resta de la finca segregada reduirà la seva cabuda en una superfície de 1.400 m2, passant a tenir la següent descripció: URBANA: Porció de terreny ubicada al Terme Municipal de Blanes, Girona, en el paratge denominat "El Fortilló", de configuració poligonal irregular i de superfície cinc mil cent vint-i-set metres quadrats amb quaranta centímetres també quadrats. TERMENEJA: Al nord, i en línia trencada amb la part posterior de diverses edificacions del carrer Sant Bonoso; per l'est amb la finca segregada cedida a l'Ajuntament de Blanes per raó

d'urbanisme; a l'oest amb torrent de desguàs d'evacuació existent; i al sud amb jardí de la comunitat de propietaris de l'edifici "El Fortí". ----------

S'adjunta a la present escriptura certificat municipal d'innecessarietat de llicencia de parcel.lació atorgada per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Blanes, de data <...> ----------

TERCER.- Cessió: La societat PROMOSASTRE, SL CEDEIX PER RAÓ D'URBANISME, de forma gratuïta, a l'Ajuntament de Blanes, que accepta, la porció de sol segregada en l'atorgament anterior de la present escriptura. ---

QUART.- Consentiment i modificació de la responsabilitat hipotecària: El Sr. _____, obrant en nom i representació de la entitat "Caja de ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja", mitjançant el present atorgament consenteix i accepta la segregació i cessió efectuada, sota condició resolutòria, en el present document, alliberant la porció de sòl segregada i cedida a l'Ajuntament de Blanes, quedant la totalitat de la càrrega hipotecària sobre la porció de finca matriu restant.

CINQUÈ.- Condició resolutòria: La present cessió serà revocada i quedarà sense cap efecte en el supòsit que en el moment de l'aprovació definitiva del PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL del municipi de BLANES, no es

contemplin els paràmetres urbanístics continguts en el conveni urbanístic subscrit entre l'Ajuntament de Blanes i la societat PROMOSASTRE, SL en data 26 de juny de 2008, que s'adjunta annex I a la present escriptura. --------

En el moment en que es produeixi la publicació de l'aprovació definitiva del PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, ambdues parts acorden comparèixer davant Notari en un termini màxim de 6 mesos amb la finalitat d'atorgar, si s'escau, escriptura pública de cancel·lació de la condició resolutòria. En cas contrari es procedirà a l'execució de la mateixa.

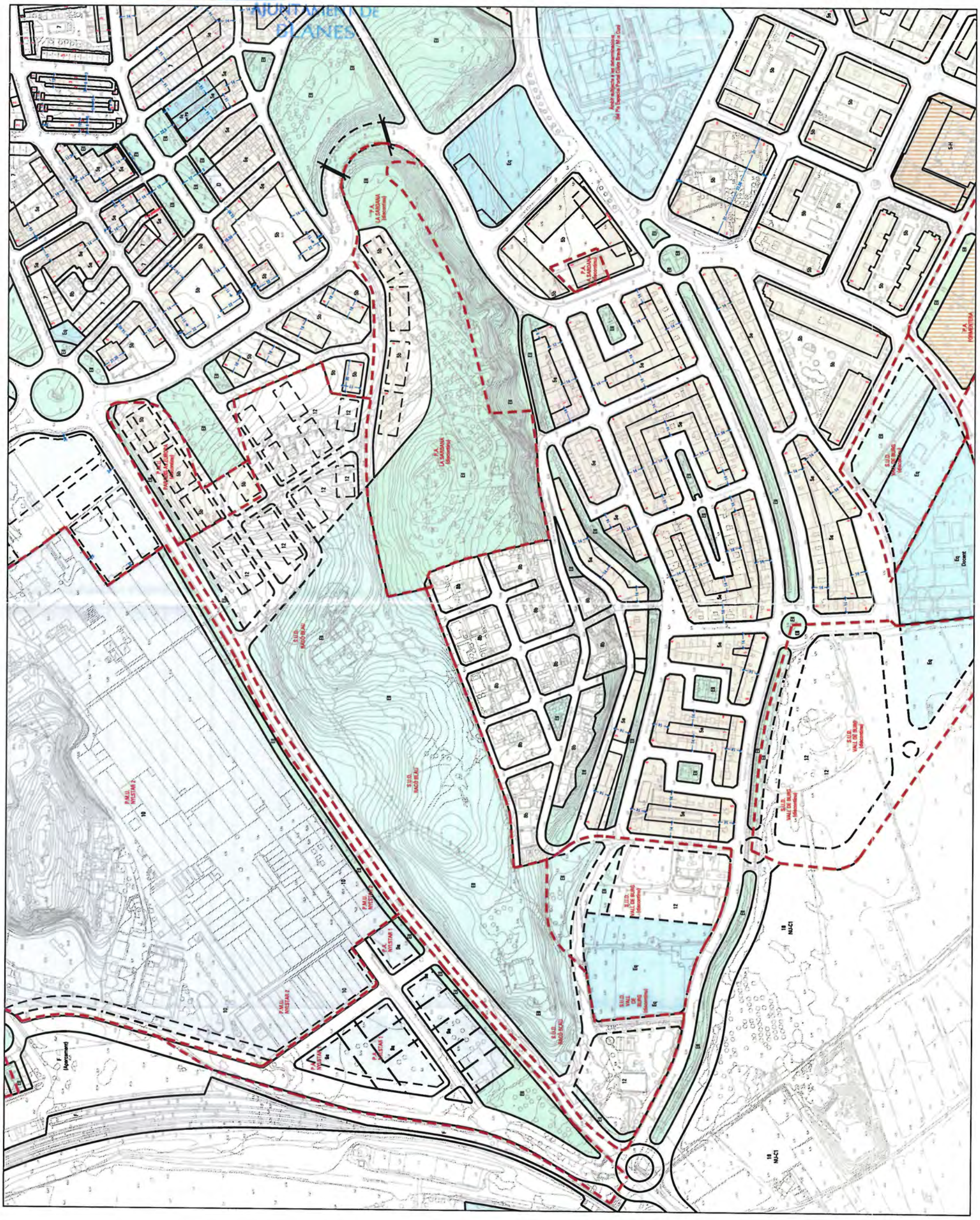
SISÈ.- Valor: ES valora la cessió de sòl efectuada en 594.700,00 €. ----------

SETÈ.- SOL·LICITUD D'INSCRIPCIÓ.- Es sol·licita al Sr. Registrador de la Propietat, la inscripció de la present escriptura en el termes exposats. ----------

---------- **ATORGAMENT I AUTORITZACIÓ** -------

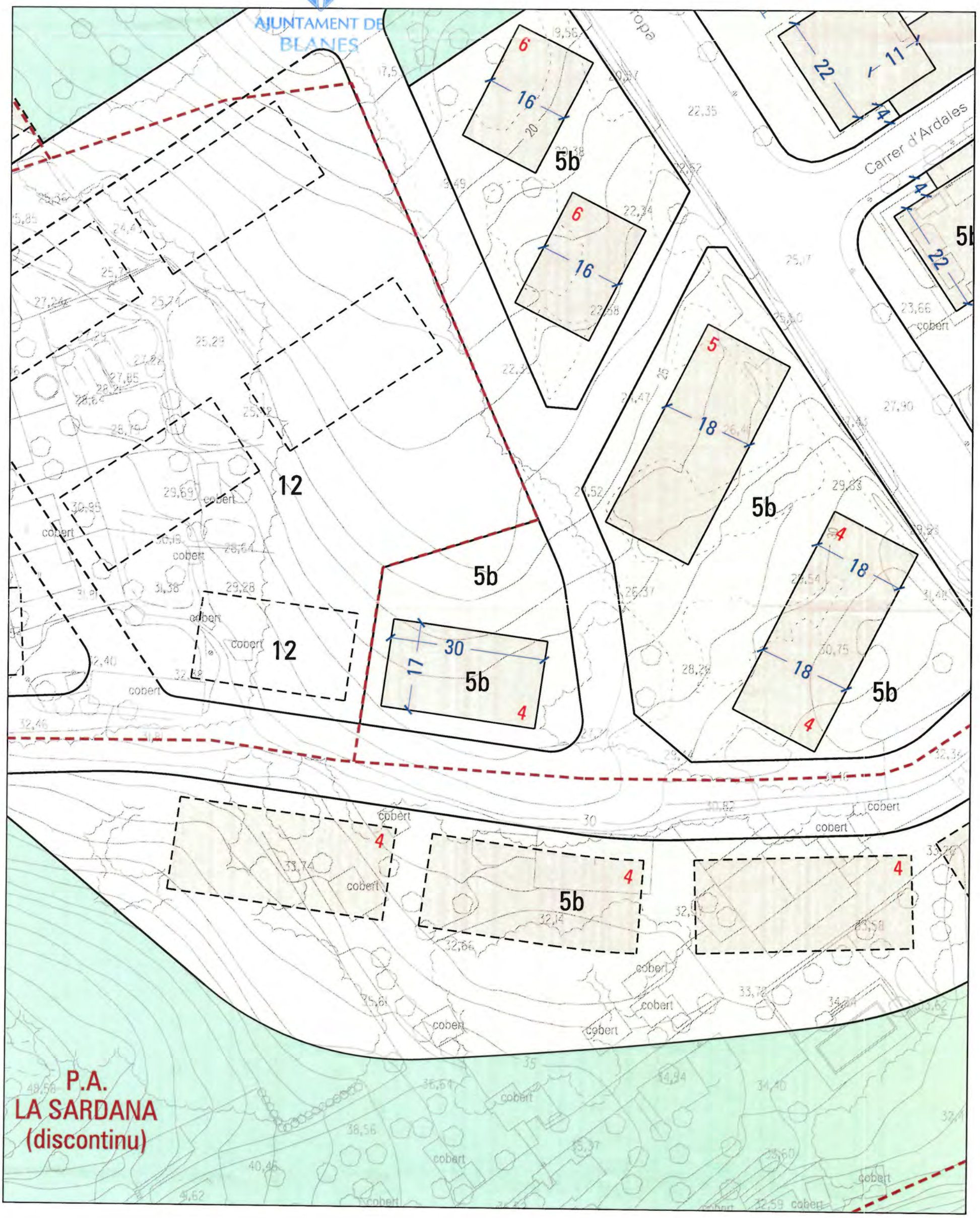
Diligència, per fer constar que el present document va ser aprovat per acord de Ple en sessió de data 27 d'abril de 2009.
Blanes, 28 d'abril de 2009
El Secretari

AJUNTAMENT DE BLANES



Diligència, per fer constar que el present document va ser aprovat per acord de Ple en sessió de data 27 d'abril de 2009.
Blanes, 28 d'abril de 2009
El Secretari

AJUNTAMENT DE BLANES



AJUNTAMENT DE BLANES

Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI

CONVENI URBANÍSTIC

Blanes (la Selva), 26 de juny de 2008

R E U N I T S :

D'una banda en Josep Trias i Figueras l'Alcalde-President de l'Ajuntament de Blanes, assistit pel Secretari General de la Corporació, en Joan Solà i Busquets,

I d'una altra part el Sr. FRANCESC BRUGADA I CASULA, obrant en nom i representació de la societat mercantil PROMOSASTRE, SL amb CIF número B58773482, amb domicili a Barcelona (08007), Rambla de Catalunya números 55-57 5a planta.

I N T E R V E N E N :

El primer, en representació de l'Ajuntament de Blanes, en la seva condició d'Alcalde-President, i el segon com a Director General de PROMOSASTRE, S.L.U., en mèrits d'escriptura d'apoderament autoritzada pel Notari de Barcelona José Alberto Marin Sánchez en data 28 de juliol de 2004, número 1.972 del seu protocol.

L'entitat mercantil PROMOSASTRE, S.L.U. va ser constituïda sota la denominació de ZOTMA, S.L. per temps indefinit en escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona José Solís i Lluch en data 13 de setembre de 1988, número 2.495 del seu protocol, transformada en Societat Limitada i adaptats els seus estatuts en escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona Manuel Rodríguez Marín en data 20 de desembre de 1995, número 240 del seu protocol, canviada la seva denominació per l'actual en escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona Santos-Severiano Pérez Ballarín en data 26 de febrer de 2004, número 902 del seu protocol, domiciliada a Rambla Catalunya 53-55, 5a planta, 08007 de Barcelona i inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, al tom 9.932, llibre 9.052, de la secció 2ª, foli 33, full número 114.644, inscripció 1ª.

Els compareixents, en les respectives qualitats en que actuen, es reconeixen la capacitat legal necessària per atorgar el present Conveni a l'empara del que disposa l'article 98.4 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i 25 i 26 del Reglament de la Llei, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, així com de l'article 88 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre; i a tal efecte,

D I U E N :

I.- Que l'entitat compareixent es propietària dels terrenys del sector de sòl urbanitzable no delimitat anomenat sector "Carretera de Malgrat"-Racó Blau; finques que compten amb la següent descripció:

> 1.-"Urbana. Trozo de tierra cultiva, , de tres cuarteras y media, equivalentes a una hectárea, cuatro áreas, veinte centiáreas, poco más o menos originariamente, teniendo actualmente la de setenta y cinco áreas, veintisiete centiáreas, cuarenta decímetros cuadrados, sito en el término de Blanes, y paraje de Torroella y más vulgarmente "Mas Jana" que, LINDA: al Este, con tierras de José Vieta Paset o herederos de Ramón Camps Farré; al Sur, con terrenos de José de Llanza,

Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI

AJUNTAMENT DE BLANES

conocido por Ferrer Velpuig hoy camino del Racó Blau; al Oeste con José Cruz, hoy S.A.F.A.; y al Norte con finca de Bruno Orench, y parte con Juan Dotras, hot Teresa Carbó."

Inscripció: Inscrita al Registre de la Propietat de Lloret de Mar número 1, al tom 2568, llibre 557 de Blanes, foli 65 i finca número 45/B.
Referència cadastral: 1539903DG113N0001EE.

2."Urbana. Un trozo de terreno de unos cuatro mil noventa y dos metros sesenta decímetros cuadrados o cuarenta áreas noventa y dos centiáreas sesenta decímetros cuadrados en término de la villa de Blanes, paraje llamado "Mas Jana". LINDA: Por el Norte, con tierras de Juan Carbó Xifra; Sur, las de Don José de Ansa, mediante camino; Saliente, resto de finca que quedará propiedad de los entonces vendedores; y Poniente, terrenos de la sociedad compradora."

Inscripció: Inscrita al Registre de la Propietat de Lloret de Mar número 1, al tom 2568, llibre 557 de Blanes, foli 62 i finca número 1.810.
Referència cadastral: 1539903DG113N0001EE

3. "Urbana. Porción de terreno sito en término de Blanes, que ocupa una superficie de veintiocho mil ochocientos setenta y cuatro metros cuadrados, que se segregan por el lado Sur de la finca matriz, y LINDA: Norte, con carretera de Blanes a Malgrat; Sur, con antiguo camino a Malgrat, y terrenos de Rhone-Poulenc Fibras,S.A.; Este, con Teresa Carbó y terrenos de Rhone Poulenc Fibras,S.A.; y al Oeste con terrenos de Rhone Poulenc Fibras,S.A.;
En esta finca existen edificadas seis casitas independientes para obreros, formado cada una de ellas un chalet de planta baja, construido de obra de fábrica, con tejado de dos pendientes, cubierto de teja árabe con dos viviendas, y una superficie de dieciocho metros por ocho metros".

Inscripció: Inscrita al Registre de la Propietat de Lloret de Mar número 1, al tom 2487 llibre 521 de Blanes, foli 32 i finca número 28.165.
Referència cadastral: 1237403DG8113N0001NE

4. "Urbana. Una porción de tierra, dedicada a cultivos de secano y parte yermo, situada en el término municipal de la villa de Blanes, procedente de la heredad "Manso Marull y La Plantera", de superficie tres hectáreas , sesenta y cuatro áreas, quince centiáreas o la que hay dentro de los siguientes LINDES: Por Oriente, con Juan Carbó, hoy S.A.F.A.; por el Norte, con la carretera de Blanes a Malgrat, hoy parte con dicha carretera, parte con S.A.F.A. y otra vez parte con dicha carretera; por Poniente y Sur, con finca de que procedía, hoy por Poniente con S.A.F.A., y por el Sur, parte con camino y parte con herederos de Casa Sanz".

Inscripció: Inscrita en el Registro de la Propietat de Lloret de Mar número 1, al tom 2568 llibre 557 de Blanes, foli 59 i finca número 2.224.
Referència cadastral: 1237403DG8113N0001NE

5. "Rústica. Pieza de tierra de monte y cultivos, sita en Blanes, en el lugar llamado "Mas Marull", de extensión aproximada ochenta y cuatro áreas, setenta y seis centiáreas, y LINDA: Norte, parte con propiedad del señor Andreu y parte con carretera de Malgrat a Blanes; Este, con finca de S.A.S.A.; por el Sur, con los

esposos José Linares y Montserrat Catarineu, mediante camino ; y por el Oeste, parte con finca que se segregó, mediante un camino, en un trozo, y parte con propiedad del señor Andreu".

Inscripció: Inscrita en el Registre de la Propietat de Lloret de Mar número 1, al tom 2568 llibre 557 de Blanes, foli 57 i finca número 2.431.
Referència cadastral: 1539903DG113N0001EE

6. "Urbana. Porción de terreno sito en término de Blanes, que ocupa una superficie de diez mil cuatrocientos treinta y siete metros cuadrados, que se segregan por el lado Sur de la finca matriz, y LINDA: Norte, con carretera de Blanes a Malgrat; Sur, con antiguo camino a Malgrat, canal y resto de finca matriz del que se segregó; Este, con terrenos de Rhone-Poulenc Fibras,S.A.; y Oeste, en parte con resto de finca de donde se segregó y en parte con Avenida de Catalunya.
En esta finca se hallan las siguientes edificaciones: a) edificio de dos plantas, longitudinales. El edificio tiene veintiséis metros de largo por trece de ancho, o sea, una superficie de trescientos treinta y ocho metros cuadrados; b) y cinco viviendas, tres en planta baja y dos en piso alto, con una total superficie construida de cuatrocientos treinta y seis metros cuadrados.
En esta finca existe además un depósito de agua de 300m3, elevado con un tubo de comunicación inferior a la red de fábrica y un sistema de regulación de nivel para mantener la presión en fábrica. Asimismo existe un rebosadero que va al canal de salida, en caso de fallo del nivel."

Inscripció: Inscrita en el Registre de la Propietat de Lloret de Mar número 1, al tom 2487 llibre 521de Blanes, foli 29 i finca número 28.164.
Referència cadastral: 1539903DG113N0001EE

Així mateix també és propietat de la societat PROMOSASTR, SL la finca amb la següent descripció:

"A. Urbana. Parcela 3. Designa C.- Porción de terreno, sito en Blanes, de superficie, de siete mil quinientos cuarenta y ocho metros cuadrados (7.548 m2.) LINDA: Norte, con terrenos de "Rhone –Poulenc Fibras,S.A., antes segregados; Sur, con Avenida Catalunya; Este, con camino; y Oeste, con terrenos de "Rhone-Poulenc Fibras,S.A." antes segregados y Avenida Catalunya.
Esta finca, junto con la registral 28.169 ostenta la cualidad de predio dominante de una servidumbre de paso de personas y vehículos, siendo el predio sirviente la finca 28.167.
Asimismo también es predio dominante de la servidumbre de paso de agua, así como soportar el paso de las personas y vehículos que se dirijan al citado depósito, cuyo predio sirviente es la finca 28.164."

Inscripció: En el Registro de la Propietat de Lloret de Mar número 1, al tom 3358, llibre 851 de Blanes, foli 214 i finca número 39.235

II.- De conformitat amb el PGOU de data 30 de setembre de 1981, i la modificació puntual del mateix de data 18 de juny de 2003, les finques ressenyades amb els números 1 a 6, es classifiquen com a sòl urbanitzable no programat, sector de desenvolupament residencial opcional (Clau 16) – art. 209 NN.UU. PGOU -.

Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI

AJUNTAMENT DE BLANES

El tipus d'ordenació de l'esmentat sector està definit per l'art. 212 a 214 i concordants de les NN.UU. del PGOU.

La finca ressenyada amb la lletra A de l'apartat anterior, compta amb la classificació urbanística de sòl urbà i qualificació de Serveis Tècnics.

III.- Consta formalitzat entre l'antiga propietat de la finca, la societat NYLSTAR, SAU i l'Ajuntament de Blanes, conveni de data 28 de gener de 2004, en el que la propietat de la finca efectua cessió anticipada i gratuïta, i a compte de les que es puguin establir en els instruments de planejament que es poguessin desenvolupar en el futur relatius a l'àrea del Racó Blau, si dits terrenys s'incorporessin a la trama urbana, d'un total de 6.082,81 m2.

Aquesta peça de sòl, formarà part del sòl de cessió obligatòria i gratuïta del planejament que en el moment es desenvolupi, i es realitzarà de forma efectiva en el moment en que s'aprovi definitivament el projecte de reparcel.lació del sector.

IV.- Que la societat Promosastre,SL ha interposat davant del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, Sala Tercera del Contenciós Administratiu recurs contenciós ordinari contra l'acord de la Junta de Govern Local de data 15 de desembre de 2005 que va informar desfavorablement la proposta Avanç de Pla parcial Urbanístic de Delimitació del sector "Carretera de Malgrat" formulat per la societat Promosatre,SL, per motius d'ordenació i atès que l'Ajuntament de Blanes ha acordar la iniciació dels treballs per a la Revisió del planejament general mitjançant la formulació d'un nou POUM.

V.- Que el Ple de l'Ajuntament de Blanes en sessió de data 26 de setembre de 2006 va acordar Iniciar els treballs de formació del Pla d'Ordenació Urbanística de Blanes, la redacció del qual ha estat adjudicada a l'empresa LAND PLANIFICACIÓ I PROJECTES SL.

VI.- En el marc dels esmentats treballs les parts han decidit, de comú acord, subscriure el present Conveni, que subjecten als següents,

PACTES

Primer.- L'Ajuntament de Blanes es compromet, en el procediment de formació i formulació del nou Pla General d'Ordenació Municipal (POUM), a classificar els terrenys propietat de la compareixent, anomenat Sector Carretera de Malgrat-Recó Blau, com a sòl urbanitzable delimitat amb les següents prescripcions :

SUD 4 – Sector Racó Blau

Es delimita el sector, per completar la finalització de l'àrea urbana residencial situada al sud de la carretera de Malgrat, i possibilitar la formació d'un gran parc urbà final en el salt topogràfic dels Pedrets i la Plantera.

Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI

AJUNTAMENT DE BLANES

El pla parcial ordenarà el sector respectant l'àrea prevista com a espais lliures en la part alta i central de l'àrea boscosa., i situant les àrees edificables en els extrems est i oest del sector, d'acord amb l'ordenació indicativa fixada en el plànol de zonificació (plànol N.4-10) d'aquest POUM.

1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents :

Superfície: 10,91 Has

Índex d'edificabilitat brut : 0,40 m²st/m²s per a usos d'habitatge, 0,10 m²st/m²s per usos comercials, oficines o altres no residencials

Densitat màxima :40 habitatges/Ha

Alçada màxima : PB+5 en la zona nord-oest i PB+9 a la parcel·la llindant amb l'Avinguda Catalunya

Un mínim del 30% del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública. El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultant de dividir el sostre corresponent per 110 m² per habitatge.

2.- Cessions mínimes :

Espais lliures: 59,40% (64.861,00 m2).

10% aprofitament urbanístic del sector

D'acord amb l'article 64 DL 1/2005, es destinaran la totalitat de les cessions d'equipaments i espais lliures a aquesta última finalitat, que vindrà compensada per les reserves d'espais d'equipaments previstes en el sector Vall de Burg proper.

3.- Usos: Habitatge unifamiliar i plurifamiliar, Allotjament col·lectiu, Hoteler, Restauració, Comercial, Oficines, Públic administratiu, Sanitari-assistencial, Educatiu, Esportiu, Recreatiu, Socio-cultural.

4.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de vuit anys.

S'adjunta com a ANNEX I, proposta d'ordenació dels paràmetres esmentats, que s'incorporarà al POUM.

Aquesta previsions caldrà que esdevingui justificada i degudament motivada a la Memòria d'ordenació del POUM.

Segon.- L'entitat compareixent cedirà lliure de càrregues i gravàmens i lliure d'ocupants la finca qualificada d'equipaments socio-cultural, clau D5, que es part del paratge anomenat Els Pedrets, segons delimitació del plànol adjunt.

Dita finca, que es una part de l'equipament socio-cultural Els Pedrets, que té una superfície de 982 m2 , es correspon amb la finca inscrita al volum 2814, llibre 680 de Blanes, foli 130, finca 33811, quina descripció registral es la següent :

"URBANA: PORCION DE TERRENO, ubicado en el término de Blanes, Girona, en el paraje denominado "El Fortillou, de configuración poligonal irregular y superficie novecientos ochenta y dos metros cuadrado : LINDA: por el Norte, y en una línea quebrada en un tramo de cuarenta metros sesenta centímetros con la parte posterior de diversas edificaciones de la calle San Bonoso y en otro tramo de diez metros con finca vecina propiedad de Doña Josefa Alavedra Marín y dos más; por el Este, en una línea quebrada de tramos respectivos cuarenta y siete metros diez centímetros y diecinueve metros cincuenta centímetros ambos lindantes con la finca vecina; por el Sur, en una línea recta de treinta y tres metros setenta centímetros con el jardín de la Comunidad de propietarios del edificio el Fortí; por el Oeste, en

Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI

AJUNTAMENT DE BLANES

una línea recta de veintidós metros sesenta centímetros con el torrente o desagüe de evacuación de aguas pluviales existentes."

Dita cessió es formalitzarà en escriptura pública en el termini màxim d'un mes a comptar des de la publicació de l'aprovació inicial del POUM, anant a compte dels cedents totes les despeses i impostos per la inscripció registral de la mateixa.

En el supòsit que en el moment de l'aprovació inicial del POUM la societat PROMOSASTRE,SL no fos propietària de la finca descrita, s'efectuarà pagament a l'Ajuntament de la quantitat de 594.700,00 € per l'adquisició d'equipaments; pagament que s'efectuarà en el termini màxim de dos mesos a comptar des de la publicació de l'aprovació inicial del POUM.

Tercer.- El present conveni urbanístic que té naturalesa administrativa, s'incorporarà amb caràcter normatiu a les determinacions del POUM i es sotmetrà a informació pública conjuntament amb aquests instrument de planejament general prèvia a la seva aprovació per part del Ple de l'Ajuntament de Blanes. Restant condicionada la seva eficàcia, en tot cas, a l'aprovació definitiva del POUM per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, sense perjudici de la cessió dels terrenys destinats a equipament regulat al pacte segon, o subsidiàriament el pagament de la quantitat esmentada.

Així mateix, formarà part del sòl de cessió obligatòria i gratuïta del sector la superfície de 6.082,81 m2 de sòl, cedides de forma anticipada mitjançant conveni de data 28 de gener de 2004, destinades a vials públics ja executats, cessió que es farà efectiva en el moment en que s'aprovi el Projecte de reparcel.lació del sector.

Quart.- En tot cas quedarà resolt i sense efecte el present conveni, en el supòsit que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona no aprovés definitivament el Pla d'ordenació Urbanística Municipal (POUM), o no recollís aquests instrument d'ordenació, estrictament, les condicions urbanístiques acordades en aquest conveni per l'esmentada finca.

En aquest supòsit l'entitat compareixent es subrogarà en la situació jurídica de l'anterior propietari en el procediment administratiu d'expropiació forçosa que va finalitzar amb la resolució del Jurat d'expropiació forçosa, secció Girona de data 18 d'abril de 2007 (expedient 17/34/0237/0071-05) i podrà instar a l'Ajuntament de Blanes, en el termini màxim de dos mesos, el pagament de la part proporcional que li correspondria del preu just; i , en el supòsit que PROMOSASTRE, SL no hagués efectuat la cessió de la finca descrita, per no ser-ne el propietari, i hagués efectuat el pagament de la quantitat ressenyada en el pacte segon, l'Ajuntament de Blanes retornarà a PROMOSASTRE, SL la quantitat pagada, a la que caldrà afegir els corresponents interessos, al tipus legal vigent a comptar des de la data de pagament fins a la devolució efectiva de l'esmentada quantitat. La devolució de la quantitat esmentada tindrà lloc dins el termini d'un mes a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva del POUM, en el supòsit que no reculli les condicions i ordenació pactades.

Finalment en el cas que es procedís a la resolució del present conveni, per les raons esmentades, per part de l'Ajuntament de Blanes es procedirà a expropiar els 6.082,81 m2 de sòl, cedides de forma anticipada mitjançant conveni de data 28 de gener de 2004,

Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI

AJUNTAMENT DE BLANES

sempre que el sector no resti classificat ni com sòl urbanitzable delimitat o sòl urbanitzable no delimitat.

Cinquè.- La societat Promosastre,SL procedirà en el termini màxim de quinze dies a comptar des de la data de signatura del present conveni a sol·licitat davant de la Sala Tercera del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, la suspensió de la tramitació del Tercera recurs contenciós ordinari contra l'acord de la Junta de Govern Local de data 15 de desembre de 2005, procedint a desistir del mateix pel supòsit de l'aprovació definitiva del POUM en les condicions regulades en el present document.

I, perquè així consti, una vegada llegida i trobada conforme pels compareixents, signen per triplicat exemplar al lloc i a la data de l'encapçalament.

L'alcalde

El Secretari

Francesc Brugada i Casula
Signa en representació de
La societat mercantil PROMOSASTRE SL


Finca 33811
982m²
5.392m²
la Penya
dels Padrets
Plaça
de
la Cerdanya
Carrer del Pou Nou
C. de J. Forquet
Carrer de Sant Bonós
Carrer de Francesc Folguera
Carrer del Ripollès
Carrer del Priorat
Carrer del Fom de la Calç
Trv. Fom de la Calç
Carrer de s'Auguer
Carrer del Mirador de s'Auguer
Sant Pere Pescador
Escala 1/1000



Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI

20

50

línea límit edificació

P.M.U. NYLSTAR 2

10

P.A. NYLSTAR 1

9a

F

Eq

S.U.D. RACÓ BLAU

S.U.D. VALL DE BURG (discontinu)

P.M.U. PARADÍS-Av.EUROPA

5b

12

8b

5a

P.A. LA SARDANA (discontinu)

Ell

















PROPOSTA D'ORDENACIÓ
SECTOR "RACÓ BLAU"
BANYS

SASTRE

Arquitectura y urbanismo
Ingeniería y gestión

SOB

AJUNTAMENT DE BLANES

Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI

CONVENI URBANISTIC

Blanes (la Selva), a la Casa de la Vila, 27 de juny de 2008.

R E U N I T S

D'una banda en Josep Trias i Figueras l'Alcalde-President de l'Ajuntament de Blanes, assistit pel Secretari General de la Corporació, en Joan Solà i Busquets,

D'altra part, en Lluís Rocafort i Balvey, major d'edat, casat, amb domicili Avda Pau Casal 50-4 i amb DNI 40157535-H

I N T E R V E N E N

El primer en nom i representació de l'Ajuntament de Blanes, en la seva condició d'Alcalde-President , i l'altre compareixent, en nom propi i en representació dels germans Esteve, Jordi i Maria Rosa Rocafort i Balvey.

Els compareixents, en les respectives qualitats en que actuen, es reconeixen la capacitat legal necessària per atorgar el present Conveni a l'empara del que disposa l'article 98.4 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i 25 i 26 del Reglament de la Llei, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, així com de l'article 88 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre; i a tal efecte,

D I U E N :

I.- Que el Ple de l'Ajuntament de Blanes en sessió de data 26 de setembre de 2006 va acordar Iniciar els treballs de formació del Pla d'Ordenació Urbanística de Blanes, la redacció del qual ha estat adjudicada a l'empresa LAND PLANIFICACIÓ I PROJECTES SL.

II.- Amb anterioritat la Junta de Govern Local, en sessió de data 9 de juny de 2006, va aprovar definitivament un conveni urbanístic subscrit entre l'Ajuntament de Blanes i la família Rocafort, referent a les condicions urbanístiques de les finques situades a l'illa

Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI

delimitada pels carrers Ernest Lluch, avinguda Europa, Plantera i avinguda Catalunya, carrers Lluís Companys, Eivissa, Menorca, i l' anomenada Càmping La Sardana.

Als efectes de concretar els aprofitaments urbanístics de dites finques, dintre dels nous criteris definits en el projecte de POUM a la vista de les noves determinacions legals i amb conjugació de les determinacions de l'anterior conveni urbanístic, ambdues parts han decidit, de comú acord, subscriure el present Conveni, que subjecten als següents,

P A C T E S

Primer.- L'Ajuntament de Blanes es compromet, en el procediment de formació i formulació del nou Pla d'Ordenació Urbana Municipal (POUM), a establir les següents prescripcions i determinacions urbanístiques :

1.- La delimitació d'un polígon d'actuació urbanística discontinu que abasta l'àmbit del càmping La Sardana i part de finca situada a l'illa delimitada pels carrers Ernest Lluch, avinguda d'Europa, carrer Plantera i Avinguda de Catalunya, segons delimitació del plànol adjunt, amb les següents determinacions urbanístiques :

"PA.2.- LA SARDANA

1.- Es delimita aquest Polígon d'actuació discontinu de sòl urbà no consolidat per tal d'ordenar la transformació, de l'àmbit actualment ocupat pel càmping la Sardana, situant l'edificabilitat residencial junt al límit nord de l'àmbit, i en l'illa situada al costat de l'avinguda Europa, i reservant la resta dels terrenys per a parc urbà, tal com reflexa el plànol de zonificació N-4.8
Aquest P.A. recull les condicions del conveni signat amb la propietat, i delimita l'àmbit a on es situarà l'edificabilitat. El projecte d'edificació podrà ajustar els límits de l'edificació respectant una separació obligatòria de 4 metres al límit del carrer, una llargada màxima de l'edificació de 50 metres i una separació entre edificis de 6 metres.

2.- Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:
Superfície total: 4,60Ha
Sostre màxim edificable segons conveni: 11.172 + 4.788 = 15.960 m2.
Densitat: Segons la clau 5 (1habitatge/100m2 construïts)
Cessions: Espais lliures 29.925 m2
Vialitat del sector
10% d'aprofitament urbanístic

Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI

Usos : Els de la zona 5, definits a l'article 151
Obligacions : Executar les obres d'urbanització,

3.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel.lació en la modalitat de compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de 6 anys.

A la zona discontinua situada front al carrer Plantera es situen les reserves d'habitatges sotmesos a algun regim de protecció pública i la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del PA.
Sense perjudici de la formalització del corresponent projecte de reparcel.lació, la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, abastarà tot el sostre destinat a habitatges sotmesos al regim de protecció pública.".

2.- La finca situada front l'avinguda Catalunya es qualifica com a sòl urbà consolidat zona Eixample clau 5b, assolint una alçada de PB+5P, essent la llicencia d'obres l'instrument que definirà la volumetria exacte dintre dels gàlibs definits pel planejament.

Segon.- Els terrenys situats a l'illa delimitada per l'avinguda Catalunya, carrers Lluís Companys, Eivissa i Menorca restaran qualificats com a sòl urbà consolidat zona Eixample en illa oberta clau 5b. Els compareixents implantaran usos turístics en el 50% de l'illa delimitada per l'Avinguda Catalunya, carrers Lluís Companys, Eivissa i Menorca, amb un termini mínim de cinc anys, sense perjudici que en supòsit de transmissió de la finca o part de la mateixa, els usos urbanístics seran els definits a dita zona.

Tercer.- El present conveni urbanístic que té naturalesa administrativa, s'incorporarà amb caràcter normatiu a les determinacions del POUM i es sotmetrà a informació pública conjuntament amb aquests instrument de planejament general prèvia a la seva aprovació per part del Ple de l'Ajuntament de Blanes. Restant condicionada la seva eficàcia, en tot cas, a l'aprovació definitiva del POUM, per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

Quart.- En tot cas quedarà resolt i sense efecte el present conveni, en el supòsit que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona no aprovés definitivament el Pla d'ordenació

Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI

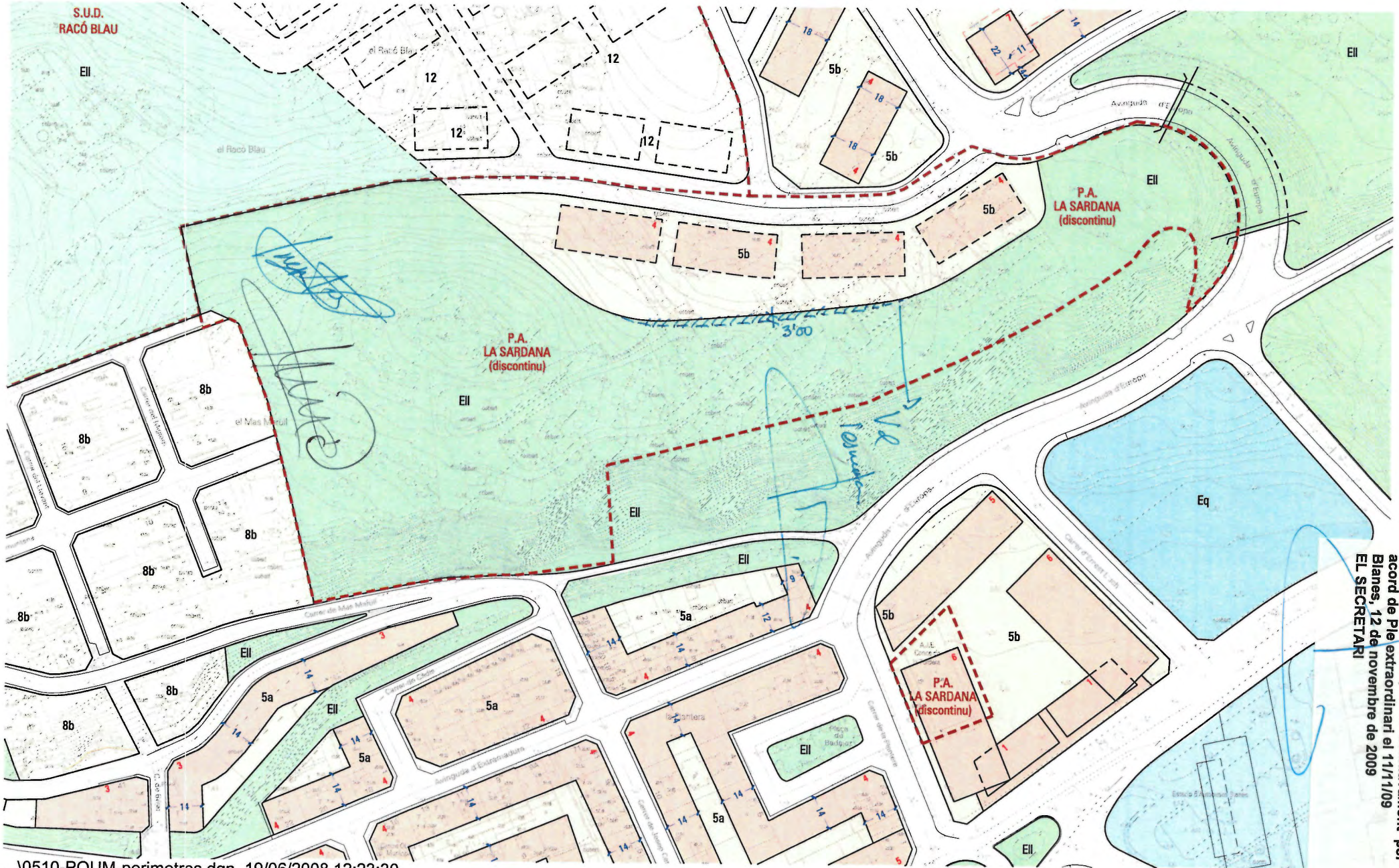
Urbanística Municipal (POUM), o no recollís estrictament el Pla les condicions i paràmetres urbanístics acordats al pacte primer d'aquest per l'esmentada finca.

I, perquè així consti, una vegada llegida i trobada conforme pels compareixents, signen per triplicat exemplar al lloc i a la data de l'encapçalament.

L'alcalde

El Secretari

Lluís Rocafort Balvey
Signa en representació dels germans:
Esteve, Jordi i Maria Rosa Rocafort i Balvey.



Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI

AJUNTAMENT DE BLANES

Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI

CONVENI URBANÍSTIC

Blanes (la Selva) 26 de juny de 2008

R E U N I T S :

D'una banda en Josep Trias i Figueras l'Alcalde-President de l'Ajuntament de Blanes, assistit pel Secretari General de la Corporació, en Joan Solà i Busquets,

D'altra part, En Bienvenido Sánchez Pérez, major d'edat, veí de Blanes, amb domicili a la carretera de Tordera 35, 1º 1ª, amb DNI 18407469V i Na Esther González Fernández major d'edat, veïna de Blanes amb domicili a la carretera de Tordera 35, 1º 1ª, amb DNI 4116494-T

I N T E R V E N E N :

El primer en representació de l'Ajuntament de Blanes, en la seva condició d'Alcalde-President i els compareixents en nom i representació pròpia.

Els compareixents, en les respectives qualitats en que actuen, es reconeixen la capacitat legal necessària per atorgar el present Conveni a l'empara del que disposa l'article 98.4 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i 25 i 26 del Reglament de la Llei, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, així com de l'article 88 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre; i a tal efecte,

D I U E N :

I.- Que els compareixents van interposar un recurs contenciós administratiu ordinari davant la Secció Tercera de la Sala Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (recurs 317/2006) contra la resolució de l'antiga Comissió Municipal de Govern de 13 de juny de 2000 que va acordar :

> "Primer.- Desestimar les al·legacions formulades pel Sr. Bienvenido Sánchez i Pérez, en escrit de data 5 de gener de 2000 (Registre número 151 de 8 de gener

Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI

de 2000) requerint-li perquè en el termini màxim de quinze dies procedeixi a la formalització de la cessió dels terrenys de titularitat municipal destinats a zona verda pública situada front el carrer Arboç, segons el Pla parcial d'ordenació vigent del sector urbanització Residencial Blanes, que es correspon amb la finca inscrita al Registre de la Propietat de Lloret de Mar al volum 2.395, llibre 477 de Blanes, foli 95, finca 6.

Segon.- Assenyalar, per altre banda, la possibilitat d'instar davant de l'Ajuntament la devolució de les liquidacions de l'IBI respecte de dita finca.

Tercer.- Notificar el present acord als interessats".

II.- Que en data 14 de juliol de 2003, ha estat notificada la Interlocutória del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya on es declara ferma la Sentencia núm. 472 de 30 de març de 2003, per la qual s'estima en part el recurs contenciós administratiu interposat pels compareixents contra l'acord de l'Ajuntament de Blanes de 13 de juny de 2000, deixant-lo sense efecte.

III.- A la vista del contingut del Fonament de Dret Segon de dita Sentencia on consta que la transmissió de la titularitat de dita finca qualificada com a zona verda pública només es pot realitzar mitjançant la formulació d'un projecte de compensació i, tenint en compte que el sector Residencial Blanes està completament consolidat i executat, el que comportaria imputar el cost de l'adquisició de dita finca a tots els propietaris del sector o la incoació i tramitació de la corresponent expropiació forçosa, es creu convenient en seu de la Revisió del POUM, formalitzar una via de solució a dita problemàtica.

Per altre banda, la compareixent a instat l'execució de dita Sentencia, quin incident judicial es troba en tràmit, sense perjudici de la Interlocutória de data 24 d'abril de 2008 que suspèn l'execució de la mateixa atès la petició de les parts.

IV.- Els compareixents son propietaris de la finca inscrita al Registre de la Propietat al volum 2395, del llibre 477 de Blanes, foli 95, finca núm. 6. Dita finca segons plànol topogràfic adjunt té una superfície de 5731,16 m2.

V.- Que a aquests efectes ambdues parts han decidit, de comú acord, subscriure el present Conveni, que subjecten als següents

AJUNTAMENT DE BLANES

Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI

PACTES

Primer.- L'Ajuntament de Blanes es compromet, en el procediment de formació i formulació del nou Pla General d'Ordenació Municipal (POUM), a qualificar part de la finca dels compareixents, amb una superfície de 1208,62 m2, situada front el carrer Arboç, segons delimitació gràfica adjunta, com a sòl urbà consolidat zona unifamiliar aïllada, subzona clau. 8d, amb els següents paràmetres urbanístics: a) parcel·la mínima 800 m2; b) alçada PB+ 1PP; c) alçada reguladora màxima : 6,50 metres; d) 30% ocupació i e) ús residencial unifamiliar aïllat.

Aquesta previsió caldrà que esdevingui justificada i degudament motivada a la Memòria d'ordenació del POUM.

Segon.- Els compareixents cedeixen en aquest acte, lliure de càrregues, gravamens i ocupants la resta de finca, segons delimitació adjunta, que es destinarà i qualificarà d'espai lliure públic, que resta condicionada a l'aprovació definitiva del POUM amb les condicions establertes al pacte anterior.

Tercer.- Les parts procediran, en el termini màxim de quinze dies, a comptar des de l'aprovació inicial d'aquest conveni pel Ple de l'Ajuntament, a ratificar davant la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya la suspensió de l'incident d'execució de l'esmentada Sentencia.

Quart.- El present conveni urbanístic que té naturalesa administrativa, s'incorporarà amb caràcter normatiu a les determinacions del POUM i es sotmetrà a informació pública conjuntament amb aquests instrument de planejament general prèvia a la seva aprovació per part del Ple de l'Ajuntament de Blanes. Restant condicionada la seva eficàcia, en tot cas, a l'aprovació definitiva del POUM per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

Cinquè.- Amb l'aprovació definitiva del POUM amb les condicions fixades al pacte primer l'Ajuntament de Blanes i les parts posaran en coneixement de la Secció Tercera Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya el present conveni als efectes de considerar executada dita Sentencia i procedir a l'arxiu del

Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI

AJUNTAMENT DE BLANES

procediment. Igualment manifesten que amb aquest conveni es procedeix a la liquidació definitiva de totes les qüestions referents a la cessió de dita finca i es donen per satisfets per qualsevol concepte, sense que tinguin res que reclamar-se per raó de costes judicials.

En el termini màxim de dos mesos a partir de l'aprovació definitiva del present conveni les parts procediran a formalitzar la cessió en la corresponent escriptura pública. Correspon als cedents adaptar la realitat física a la registral, en concret, fer constar la superfície real de la finca segons medició realitzada. Les despeses aniran a càrrec dels cedents. L'Ajuntament atorgarà certificat corresponent d'innecessarietat als efectes d'atorgar l'escriptura de segregació.

Sisè.- En tot cas quedarà resolt i sense efecte el present conveni, en el supòsit que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona no aprovés definitivament el Pla d'ordenació Urbanística Municipal (POUM), o no recollís aquests instrument d'ordenació estrictament les condicions i paràmetres urbanístics acordats en aquest conveni per l'esmentada finca, els compareixents podran sol·licitar l'execució de la Sentencia del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya 297/2007 de data 28 de març de 2007 i /o procedir a la tramitar la corresponent indemnització.

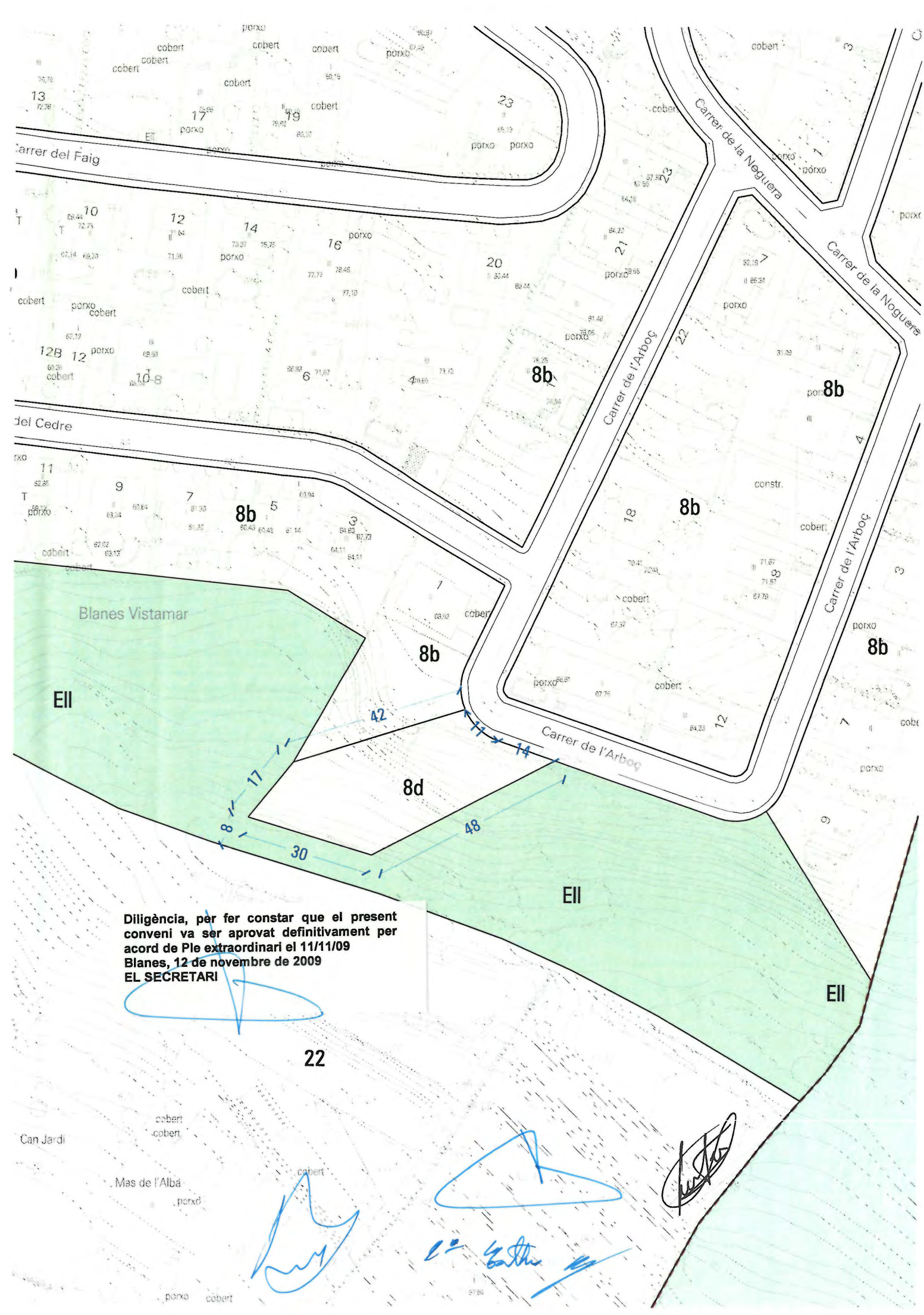
I, perquè així consti, una vegada llegida i trobada conforme pels compareixents, signen per triplicat exemplar al lloc i a la data de l'encapçalament.

L'alcalde

El Secretari

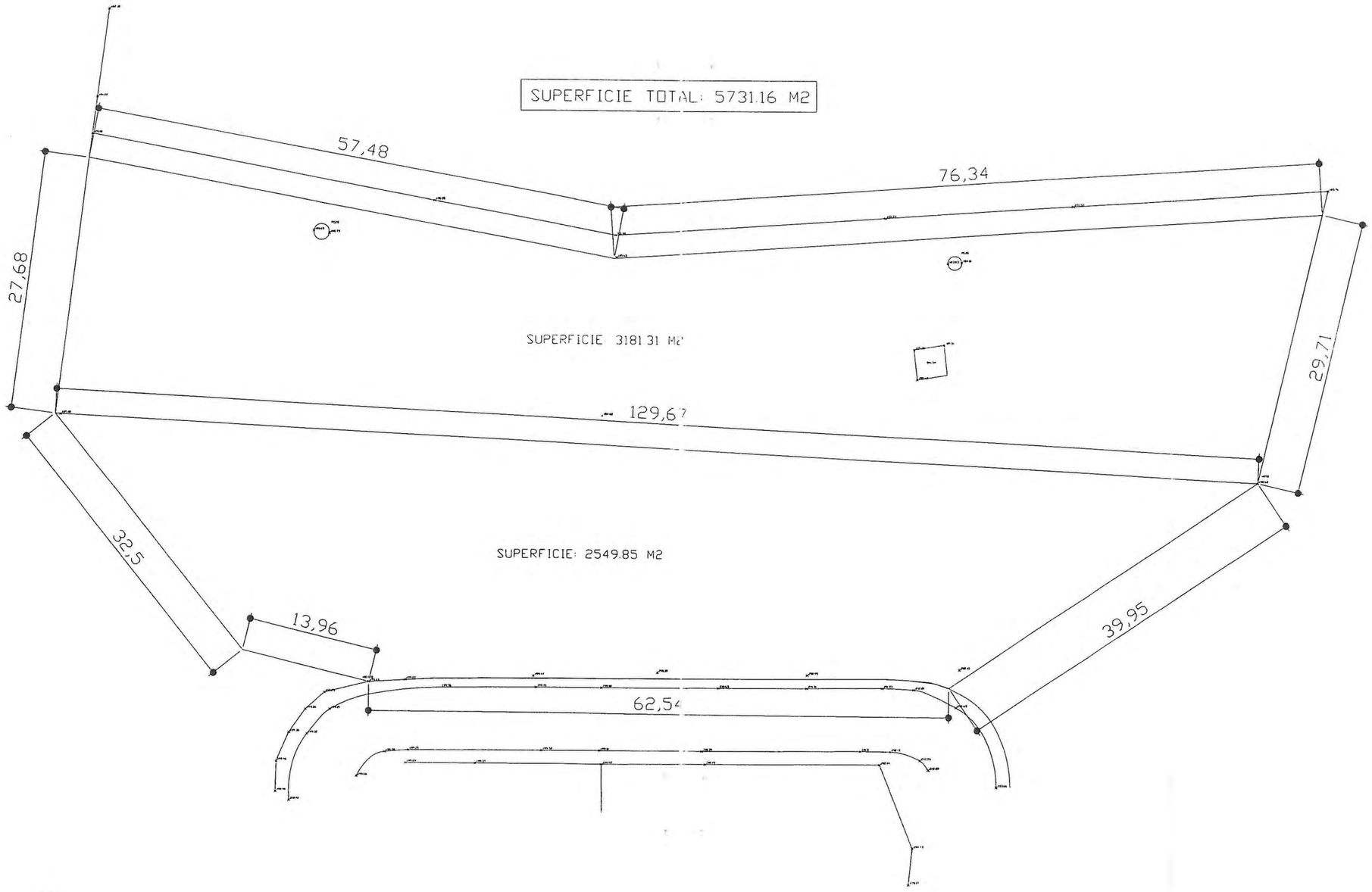
Bienvenido Sánchez Pérez

Esther González Fernández



Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI

Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI



JORDI GÓMEZ GARCIA
ARQUITECTE TECNIC

AJUNTAMENT DE BLANES

Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI

CONVENI URBANISTIC

Blanes (la Selva), 24 d'abril de 2008

R E U N I T S :

D'una banda en Josep Trias i Figueras l'Alcalde-President de l'Ajuntament de Blanes, assistit pel Secretari General de la Corporació, en Joan Solà i Busquets.

D'altra part, Na Mª Concepció Casamor Vilà, major d'edat, veïna de Sabadell, amb domicili a la plaça del Gas 6, amb DNI 38919550-P, Na Maria Utset Roger major d'edat, veïna de Blanes amb domicili al passeig de Dintre núm. 32, amb DNI 40145468; Joan Sureda i Casamor, veí de Blanes amb domicili al carrer Muralla núm. 4, amb DNI 40267154-L, Agustí Salavert Casamor, major d'edat, veí de Sabadell, carrer Vila Cinca núm. 11, amb NIF 39017912-E; Francisca Salavert Casamor, veïna de Sabadell, carrer Sao Paulo 7, amb DNI num. 39029677-B i Joan Salavert Casamor, veí de Celrà, Mas Verai s/n i amb DNI núm. 39036830-B, Núria Salavert Casamor, veïna de Sabadell, carrer Riego núm. 105 amb DNI núm. 33880019-F i Roser Salavert Casamor, veïna de New York, 1233 York Ave 23A, amb passaport 202606530 i NIE X914A0367-Y,

I N T E R V E N E N :

El primer en representació de l'Ajuntament de Blanes, en la seva condició d'Alcalde-President, i els compareixents en nom i representació pròpia, i na Francisca Salavert Casamor, en nom i representació de Roser Salavert Casamor, i el Sr. Agustí Salavert Casamor en nom i representació de Núria Salavert Casamor segons poders atorgats per aquest acte que s'adjunten.

Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI

AJUNTAMENT DE BLANES

Els compareixents, en les respectives qualitats en que actuen, es reconeixen la capacitat legal necessària per atorgar el present Conveni a l'empara del que disposa l'article 98.4 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i 25 i 26 del Reglament de la Llei, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, així com de l'article 88 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre; i a tal efecte,

D I U E N :

I.- Que els compareixents varen interposat un recurs contenciós administratiu ordinari davant el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya Sala Contenciós Administrativa, Secció Tercera (recurs 317/2006) contra la resolució del Jurat d'Expropiació de Catalunya Secció Girona de data 13 de febrer de 2.002 (expedient 17/34/0237/0046-01) que fixa el just preu de la finca propietat dels compareixents situada al carrer Ripollès i del Pou Nou núm. 33 (registrals 3.730 i 3.618 i referència cadastral 2437101DGB123N) en la quantitat de 167.017€., atès l'expedient d'expropiació instat en virtut de l'antic article 103 del D.L 1/1990, de 12 de juliol doncs la finca està qualificada d'equipaments clau D, segons el vigent Pla general d'ordenació de Blanes, aprovat definitivament l'any 1981, segons plànol adjunt.

II.- Que en data 9 de maig de 2.007, ha estat notificada la Sentencia nº. 297/2007 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu, de data 28 de març de 2007 (recurs 317/2006), per la qual s'estima en part el recurs interposat pels compareixents, en el sentit de fixar el preu just de l'expropiació forçosa, substituït la valoració del Jurat d'Expropiació de Catalunya, per una nova valoració de 505.284,37€, premi d'afecció inclòs.

III.- L'Ajuntament de Blanes ha procedit a interposar el corresponent Recurs de Cassació davant de la Sala Tercera del Contenciós Administratiu del Tribunal Suprem.

IV.- Que el Ple de l'Ajuntament de Blanes en sessió de data 26 de setembre de 2006

Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI

AJUNTAMENT DE BLANES

va acordar Iniciar els treballs de formació del Pla d'Ordenació Urbanística de Blanes, la redacció del qual ha estat adjudicada a l'empresa LAND PLANIFICACIÓ I PROJECTES SL.

V.- En el marc dels esmentats treballs, es creu convenien possibilitar una solució a la problemàtica que planteja l'expropiació forçosa de dita finca, atès que a l'actualitat l'Ajuntament de Blanes veu innecessari la previsió d'aquesta dotació urbanística.

VI.- Que a aquests efectes ambdues parts han decidit, de comú acord, subscriure el present Conveni, que subjecten als següents,

PACTES

Primer.- L'Ajuntament de Blanes es compromet, en el procediment de formació i formulació del nou Pla d'Ordenació Urbana Municipal (POUM), a qualificar la finca dels compareixents, situada entre els carrer Ripollès i El Pou nou (núm. 33) com a sòl urbà consolidat zona Ravals, clau 3, equivalent a la zona de Casc Antic, clau 1 del PGOU de l'any 1981, segons delimitació del plànol adjunt, amb els següents paràmetres urbanístics : a) Alçada PB+ 2PP i àtic; b) ocupació 100% i c) us residencial. S'adjunta plànol de l'ordenació.

Aquesta previsió caldrà que esdevingui justificada i degudament motivada a la Memòria d'ordenació del POUM.

Segon.- L'Ajuntament de Blanes procedirà, en el termini màxim de deu dies, a comptar des de l'aprovació inicial d'aquest conveni pel Ple de l'Ajuntament, a desistir del Recurs de Cassació interposat davant de la Sala Tercera del Contenciós Administratiu del Tribunal Suprem, contra la Sentencia nº.297/2007 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 28 de març de 2007.

En el supòsit que l'Ajuntament no desistís del recurs esmentat, el conveni restarà sense efecte.

Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI

AJUNTAMENT DE BLANES

Per altre banda, els compareixents es comprometen, des de l'aprovació inicial del conveni pel Ple municipal, a no instar l'execució de la Sentencia nº.297/2007, que serà ferma amb la retirada i desistiment del Recurs de Cassació.

Tercer.- En el supòsit que l'aprovació definitiva del nou POUM de Blanes qualifiques l'esmentada finca com a sòl urbà consolidat amb els paràmetres assenyalats al pacte primer, els compareixents renuncien en la data d'aprovació definitiva del POUM al just preu fixat per la Sentencia núm. 297/2007 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu, de data 28 de març de 2007.

Quart.- En el supòsit que el POUM de Blanes no s'aprovés de forma definitiva en el termini màxim de tres anys a partir de la data de la signatura del present conveni o no incorporés per la finca esmentada els paràmetres i condicions urbanístiques assenyalades al pacte primer, els compareixents podran sol·licitar l'execució de la Sentencia del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya 297/2007 de data 28 de març de 2007.

Cinquè.- El present conveni urbanístic que té naturalesa administrativa, s'incorporarà amb caràcter normatiu a les determinacions del POUM i es sotmetrà a informació pública conjuntament amb aquests instrument de planejament general prèvia a la seva aprovació per part del Ple de l'Ajuntament de Blanes. Restant condicionada la seva eficàcia, en tot cas, a l'aprovació definitiva del POUM, per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

Sisè.- Amb l'aprovació definitiva del POUM amb les condicions fixades al pacte primer, l'Ajuntament de Blanes i les parts posaran en coneixement de la Sala del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya el present conveni, als efectes de considerar executada dita Sentencia i procedir a l'arxiu del procediment, renunciant a tot tipus de reclamació per les qüestions plantejades per la qualificació de la finca.

Setè.- En tot cas quedarà resolt i sense efecte el present conveni, en el supòsit que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona no aprovés definitivament el Pla

Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI

AJUNTAMENT DE BLANES

d'ordenació Urbanística Municipal (POUM), o no recollís estrictament el Pla les condicions i paràmetres urbanístics acordats al pacte primer d'aquest per l'esmentada finca.

I, perquè així consti, una vegada llegida i trobada conforme pels compareixents, signen per triplicat exemplar al lloc i a la data de l'encapçalament.

L'alcalde

El Secretari

Concepció Casamor Vilà

María Utset Roger

Joan Sureda Casamor

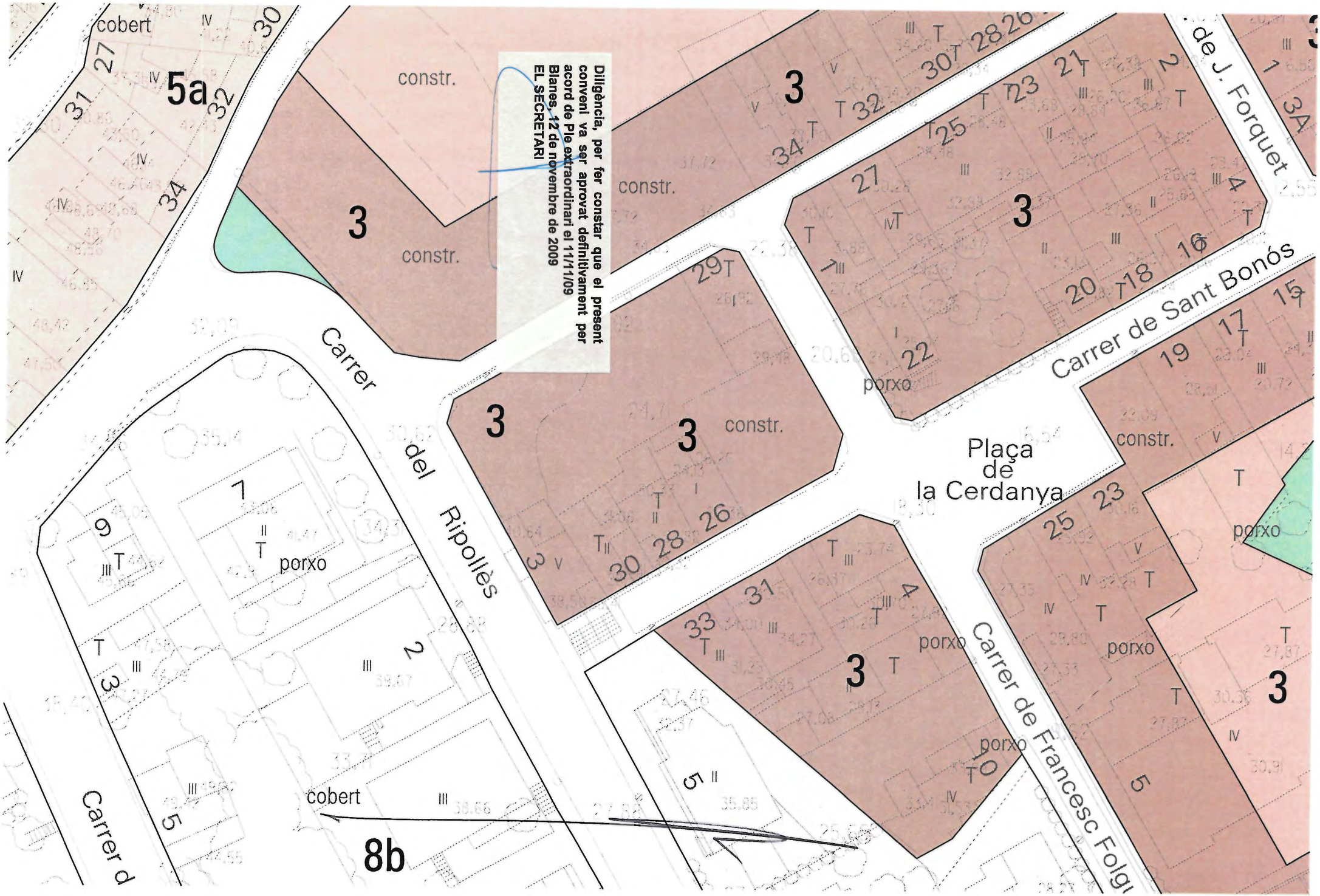
Agustí Salavert Casamor

Francisca Salavert Casamor

Joan Salavert Casamor

Núria Salavert Casamor
Signa en la seva representació
El Sr. Agustí Salavert Casamor

Roser Salavert Casamor
Signa en la seva representació la
Sra. Francisca Salavert Casamor


Diligència, per fer constar que el present
conveni va ser aprovat definitivament per
acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI
cobert
5a
constr.
3
constr.
3
constr.
3
constr.
3
constr.
3
constr.
3
porxo
3
porxo
3
porxo

Diligència, per fer constar que el present conveni va ser aprovat definitivament per acord de Ple extraordinari el 11/11/09
Blanes, 12 de novembre de 2009
EL SECRETARI

