

2009/38259 TR

10296

Servei d'Urbanisme de Girona
1er. exemplar



DILIGÈNCIA.- Aprovat verificat pel Ple de _____

El Secretari,

- 8 FEB. 2017



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en
sessió **26 GEN. 2017** acordada la
seva publicació a efectes d'executivitat
en **- 2 MARÇ 2017** tenint en compte
les prescripcions esmentades a l'acord,
que han estat incorporades d'ofici.

NORMATIVA



Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

POUM

PLA D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA
MUNICIPAL

Text Refós segons acord de la C.T.U.G. de 26 de gener de 2017



10297

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona



NORMATIVA

Text refós segons acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 26 de gener de 2017.

L'equip redactor

LAND Urbanisme i Projectes SLP

Revisió text refós: Àrea d'Acció Territorial i Medi Ambient
de l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

febrer 2017

10299

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

ÍNDEX

TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	15
CAPÍTOL PRIMER - NATURALESIA, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA.	15
Art. 1. Naturalesia, àmbit territorial i vigència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.....	15
Art. 2. Circumstàncies justificatives de la seva revisió	15
Art. 3. Abast normatiu i contingut.....	15
Art. 4. Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	16
Art. 5. Interpretació del seu contingut	16
TÍTOL II: EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT. GESTIÓ URBANÍSTICA	17
CAPÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS COMUNS.	17
Art. 6. Execució del Planejament.....	17
Art. 7. Polígons d'actuació urbanística	17
Art. 8. Precisió dels límits dels Polígons d'Actuació Urbanística.....	17
Art. 9. Sistemes d'actuació	17
Art. 10. Creació i gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i d'Habitatge	18
Art. 11. Cessions de terrenys destinats a sistemes	18
Art. 12. Aplicació de contribucions especials	18
Art. 13. Pla d'etapes	18
Art. 14. Projectes d'urbanització.....	19
Art. 15. Conservació de les obres d'urbanització	19
CAPÍTOL SEGON - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ.....	20
Art. 16. Plans i projectes en sòl urbà.....	20
Art. 17. Cessions en sòl urbà	20
CAPÍTOL TERCER - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE.....	20
Art. 18. Execució del pla en sòl urbanitzable. Plans Parcial	20
Art. 19. Contingut.....	21
Art. 20. Determinacions	21
Art. 21. Plans Parcial d'iniciativa privada en sòl urbanitzable delimitat. Obligacions	22
Art. 22. Compromisos.....	22
CAPÍTOL QUART - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE	23
Art. 23. Plans Especials de millora del medi rural.....	23
Art. 24. Plans Especials de regulació del sistema hidràulic	23
Art. 25. Estudis d'Impacte Ambiental i de prevenció d'incendis.....	24
TÍTOL III: LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES I REGULACIÓ D'USOS	25
CAPÍTOL PRIMER - LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES.....	25
Art. 26. Actes subjectes a llicència	25
Art. 27. Actes de l'Estat, Comunitats Autònomes o altres Entitats de Dret Públic.....	25
Art. 28. Innecessarietat de l'obtenció de llicència	25
Art. 29. Responsabilitats.....	25
Art. 30. Llicències presumptes	26
Art. 31. Classificació de les llicències.....	26
Art. 32. Procediment.....	27
Art. 33. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències	27
Art. 34. Contingut de les llicències	27
Art. 35. Condicions de l'atorgament de llicències.....	28
Art. 36. Documents per a la sol·licitud.....	28
Art. 37. Obligacions del titular de la llicència.....	28
Art. 38. Establiment de terminis per a edificar per part de l'ajuntament	29
Art. 39. Execució de les obres.....	29
Art. 40. Primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions	30
Art. 41. Certificats de règim urbanístic	30

CAPÍTOL SEGON - L·LICÈNCIES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ O VOLUM DISCONFORME.	31
Art. 42. Edificis i instal·lacions de fora d'ordenació	31
Art. 43. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	31
Art. 44. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	32
Art. 45. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	32
CAPÍTOL TERCER - INFRACCIIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS	33
Art. 46. Infracció Urbanística	33
CAPÍTOL QUART - CLASSES I CONDICIONS DELS USOS	33
Art. 47. Classes d'usos	33
Art. 48. Definició dels usos	34
Art. 49. Usos provisionals	37
Art. 50. Usos disconformes	38
CAPÍTOL CINQUÈ - REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS D'OCI, MUSICALS, RECREATIVES O ALTRES D'ACORD AMB LA SEVA COMPATIBILITAT AMB L'HABITATGE.	38
Art. 51. Regulació de les activitats	38
Art. 52. Activitats recreatives, restauració o altres de baixa potència elèctrica, que poden produir molèsties a l'habitatge	38
CAPÍTOL SISÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT	38
Art. 53. Definició	38
Art. 54. Condicions per a les àrees d'estacionament o aparcament a l'aire lliure	39
Art. 55. Previsió mínima de places d'aparcament en les edificacions	39
Art. 56. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament	40
Art. 57. Condicions addicionals de foment de l'aparcament i del control d'accés.	40
CAPÍTOL SETÈ – ÚS DEL SUBSÒL	41
Art. 58. Regulació del subsòl	41
Art. 59. Interès públic del subsòl	41
Art. 60. Aprofitament urbanístic del subsòl	41
TÍTOL IV: DISPOSICIONS COMUNS ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	44
CAPÍTOL PRIMER - TIPUS D'ORDENACIÓ I PARÀMETRES D'APLICACIÓ	44
Art. 61. Definició dels tipus d'ordenació	44
Art. 62. Paràmetres d'aplicació	44
CAPÍTOL SEGON – DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LA	44
Art. 63. Parcel·la i solar	44
Art. 64. Forma i límits de la parcel·la	44
Art. 65. Terreny natural i pendent de la parcel·la	45
Art. 66. Parcel·la mínima	45
Art. 67. Façana mínima	45
Art. 68. Segregació de parcel·les	45
CAPÍTOL TERCER - DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ	46
Art. 69. Paràmetres bàsics d'edificabilitat i densitat	46
Art. 70. Delimitació de les diferents plantes de l'edificació	46
Art. 71. Alçada lliure mínima entre plantes	46
Art. 72. Altells	47
Art. 73. Cossos sortints	47
Art. 74. Porxos i pèrgoles	47
Art. 75. Elements sortints i ràfecs de coberta	48
Art. 76. Elements i instal·lacions per damunt la coberta dels edificis	48
Art. 77. Patis de ventilació i il·luminació	49
CAPÍTOL QUART - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL	49
Art. 78. Alineació de l'edificació (Línia de façana)	49
Art. 79. Planta baixa referida al carrer	49

Art. 80. Alçada reguladora màxima (ARM) referida al carrer49

Art. 81. Volum sota coberta51

Art. 82. Profunditat edificable51

Art. 83. Espai lliure interior d'illa51

CAPÍTOL CINQUÈ - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA52

Art. 84. L'índex d'edificabilitat net.....52

Art. 85. Ocupació màxima de parcel·la52

Art. 86. Espai lliure de la parcel·la.....52

Art. 87. Alçada reguladora màxima (A.R.M.) referida a la parcel·la.....52

Art. 88. Volum sota coberta.....54

Art. 89. Construccions auxiliars i instal·lacions esportives.....54

Art. 90. Adaptació topogràfica i moviments de terres55

Art. 91. Reducció de l'ocupació en funció de la pendent55

TÍTOL V. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL57

CAPÍTOL PRIMER – RÈGIM URBANÍSTIC57

Art. 92. Disposicions comuns57

Art. 93. Classificació del sòl.....57

Art. 94. Qualificació en zones o sistemes57

Art. 95. Determinacions dels polígons d'actuació urbanística i dels sectors de planejament
57

**CAPÍTOL SEGON – ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI. ELS SISTEMES
58**

Art. 96. Sistemes58

Art. 97. Delimitació dels sistemes58

Art. 98. Règim de cessions.....59

CAPÍTOL TERCER – QUALIFICACIÓ DEL SÒL. DIVISIÓ EN ZONES59

Art. 99. Definició59

TÍTOL VI. ORDENACIÓ DELS SISTEMES62

CAPÍTOL PRIMER – SISTEMA DE COMUNICACIONS – SUBSISTEMA VIARI (Clau V)62

Art. 100. Sistema viari. Definició.....62

Art. 101. Tipus de vies i règim jurídic62

Art. 102. Via verda – Carrils bici.....62

Art. 103. Redacció de plans especials per al desenvolupament del sistema viari.....62

Art. 104. Condicions per a l'edificació i les infraestructures de serveis en vies de la xarxa
viària territorial63

Art. 105. Disciplina urbanística de la publicitat.....63

Art. 106. Sistema d'aparcaments (Clau V-Ap)64

**CAPÍTOL SEGON – SISTEMA DE COMUNICACIONS – SUBSISTEMA GENERAL PORTUARI
DE LA MARINA DE PORT D'ARO (Clau P)64**

Art. 107. Sistema General Portuari de la Marina de Port d'Aro. Definició i regulació.....64

CAPÍTOL TERCER – SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Clau Eq).....64

Art. 108. Equipaments. Definició64

Art. 109. Condicions d'ús per als equipaments públics.....65

Art. 110. Condicions d'edificació dels equipaments públics.....65

Art. 111. Equipaments privats. Definició i condicions d'ús.....66

Art. 112. Equipaments privats. Condicions d'edificació i parcel·lació66

**CAPÍTOL QUART – SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS – SUBSISTEMA SERVEIS
TÈCNICS (Clau St)67**

Art. 113. Serveis tècnics.....67

**CAPÍTOL CINQUÈ.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS – PARCS I JARDINS URBANS .
ÀMBITS FORESTALS PÚBLICS (Clau EII)67**

Art. 114. Definició67

Art. 115. Ordenació i ocupació dels espais lliures.....68

Art. 116. Àmbits forestals públics68



CAPÍTOL SISÈ.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS - SUBSISTEMA HIDROGRÀFIC (Clau H)		68
Art. 117.	Sistema hidrogràfic - Definició	68
Art. 118.	Sistema hidrogràfic - Usos.....	69
Art. 119.	Protecció de les aigües subterrànies.....	69
CAPÍTOL SETÈ – SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS – SUBSISTEMA MARÍTIM (Clau M)		69
Art. 120.	Definició	69
Art. 121.	Condicions d'ús i d'edificació.....	69
CAPÍTOL VUITÈ.- SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS (Clau D).....		70
Art. 122.	Definició	70
TÍTOL VII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBÀ		71
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS		71
Art. 123.	Qualificació de sòl urbà.....	71
Art. 124.	Zones	71
Art. 125.	Tipus d'ordenació de l'edificació, paràmetres edificatoris de cada zona i usos permesos	71
Art. 126.	Desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM	72
Art. 127.	Plans de millora urbana, polígons d'actuació urbanística i cessions gratuïtes en el sòl urbà	72
Art. 128.	Terrenys destinats a habitatges de protecció pública (HPP) o altres d'estímul a l'habitatge assequible. Densitat aplicable i terminis de construcció	72
Art. 129.	Projectes i obres d'urbanització.....	72
Art. 130.	Adequació estètica i mediambiental	73
CAPÍTOL SEGON – CONJUNT MEDIEVAL DE CASTELL D'ARO (Clau 1).....		73
Art. 131.	Definició	73
Art. 132.	Criteris d'intervenció. Pla Especial de protecció del conjunt històric del nucli antic de Castell d'Aro.	73
Art. 133.	Subzona 1a. Aprofitament urbanístic. Condicions d'edificació i densitat d'habitatges 73	73
Art. 134.	Subzona 1b. Aprofitament urbanístic. Condicions d'edificació i densitat d'habitatges 74	74
Art. 135.	Condicions de parcel·la	74
Art. 136.	Condicions d'ús.....	74
CAPÍTOL TERCER – EDIFICACIÓ TRADICIONAL / ENTORN DEL RECINTE MEDIEVAL DE CASTELL D'ARO, LA COMA, LA CROTA, I FANALS (Clau 2)		75
Art. 137.	Definició	75
Art. 138.	Edificacions en l'entorn de protecció del Conjunt Medieval de Castell d'Aro. Pla especial del conjunt històric del nucli antic de Castell d'Aro.	75
Art. 139.	Subzona 2a. Aprofitament urbanístic. Condicions d'edificació i densitat d'habitatges 75	75
Art. 140.	Subzona 2b. Condicions específiques de les noves edificacions admeses en l'entorn de protecció del conjunt medieval de Castell d'Aro.	76
Art. 141.	Condicions de parcel·la	77
Art. 142.	Condicions d'ús.....	78
Art. 143.	Manteniment de camins, bancals, murs existents, arbrat i entorn circumdant.....	78
Art. 144.	Pla de Millora Urbana per a l'adequació de les edificacions i parcel·les existents a les condicions del conjunt tradicional. Condicions estètiques d'adequació a l'entorn	78
CAPÍTOL QUART – CONJUNT RESIDENCIAL DE S'AGARÓ (Clau 3)		79
Art. 145.	Definició	79
Art. 146.	Condicions d'ús per a totes les subzones	79
Art. 147.	Protecció del conjunt històric de S'Agaró Vell, edificis i elements d'interès. Pineda i paisatge urbà.....	79
Art. 148.	Subzona S'Agaró Vell (Clau 3a). Criteris d'intervenció i Pla Especial de protecció del conjunt històric de S'Agaró.....	80
Art. 149.	Subzona S'Agaró Vell (clau 3a). Aprofitament urbanístic. Condicions d'edificació i densitat d'habitatges	80



Art. 150.	Subzona de l'entorn de protecció de S'Agaró Vell (Clau 3b)	81
Art. 151.	Subzona de la Conca (Clau 3c)	82
CAPÍTOL CINQUÈ – ILLES D'EDIFICIS COMPACTES (Clau 4)		82
Art. 152.	Illes d'edificis. Definició	82
Art. 153.	Illes d'edificis. Condicions d'edificació i densitat d'habitatges	83
Art. 154.	Illes d'edificis. Condicions de parcel·la	83
Art. 155.	Illes d'edificis. Condicions d'ús	83
CAPÍTOL SISÈ – RESIDENCIAL PINEDA DE BAS (Clau 5)		84
Art. 156.	Residencial Pineda de Bas. Definició	84
Art. 157.	Protecció de la pineda i del paisatge urbà	84
Art. 158.	Residencial Pineda de Bas. Tipus d'ordenació	84
Art. 159.	Residencial Pineda de Bas. Condicions d'us per a totes les subzones	84
Art. 160.	Residencial Pineda de Bas. Subzona 5a	85
Art. 161.	Residencial Pineda de Bas. Subzona 5b	85
CAPÍTOL SETÈ – RESIDENCIAL TURÍSTIC (Clau 6)		86
Art. 162.	Residencial turístic. Definició	86
Art. 163.	Residencial turístic. Tipus d'ordenació	86
Art. 164.	Residencial turístic. Condicions d'us per a totes les subzones	86
Art. 165.	Residencial turístic. Subzona 6a	87
Art. 166.	Residencial turístic. Subzona 6b	87
Art. 167.	Residencial turístic. Subzona 6c	88
Art. 168.	Residencial turístic. Subzona 6d	88
Art. 169.	Residencial turístic. Subzona 6e	89
Art. 170.	Residencial turístic. Subzona 6 (Estanys)	89
Art. 171.	Residencial turístic. Subzona 6v	90
Art. 172.	Residencial. Subzona 6-HPP	90
Art. 173.	Residencial turístic amb comercial en planta baixa	90
CAPÍTOL VUITÈ – CASES ADOSSADES (Clau 7)		91
Art. 174.	Cases adossades. Definició	91
Art. 175.	Cases adossades. Condicions d'edificació	91
Art. 176.	Cases adossades. Condicions de parcel·la	91
Art. 177.	Cases adossades. Condicions d'ús	91
Art. 178.	Cases adossades. Subzona 7 (Estanys)	92
Art. 178 bis	Cases adossades. Subzona 7 (*)	92
CAPÍTOL NOVÈ – CASES UNIFAMILIARS AÏLLADES (Clau 8)		93
Art. 179.	Cases unifamiliars aïllades. Definició	93
Art. 180.	Cases unifamiliars aïllades. Tipus d'ordenació	93
Art. 181.	Cases unifamiliars aïllades. Integració paisatgística i arbrat	93
Art. 182.	Cases unifamiliars aïllades. Condicions estètiques. Cobertes	93
Art. 183.	Cases unifamiliars aïllades. Condicions d'ús per a totes les subzones	94
Art. 184.	Cases unifamiliars aïllades. Subzona 8a	94
Art. 185.	Cases unifamiliars aïllades. Subzona 8b	94
Art. 186.	Cases unifamiliars aïllades. Subzona 8c	95
Art. 187.	Cases unifamiliars aïllades. Subzona 8d	95
Art. 188.	Cases unifamiliars aïllades. Subzona 8e	95
Art. 189.	Cases unifamiliars aïllades. Subzona 8 (Can Manel)	96
Art. 190.	Cases unifamiliars aïllades. Subzona 8 (Masnou)	96
CAPÍTOL DESÈ – PASSEIG MARÍTIM (Clau 9)		96
Art. 191.	Passeig marítim. Definició	96
Art. 192.	Passeig marítim. Tipus d'ordenació	97
Art. 193.	Passeig marítim. Condicions d'us per a totes les subzones	97
Art. 194.	Passeig marítim. Subzona 9a	97
Art. 195.	Passeig marítim. Subzona 9b	98
Art. 196.	Passeig marítim. Subzona 9c	98
CAPÍTOL ONZÈ – FRONT COMERCIAL (Clau 10)		99
Art. 197.	Front comercial. Definició	99
Art. 198.	Front comercial. Tipus d'ordenació	99

Art. 199.	Front comercial. Condicions d'us per a totes les subzones	99
Art. 200.	Front comercial. Subzona 10a.....	100
Art. 201.	Front comercial. Subzona 10b.....	100
Art. 202.	Front comercial. Subzona 10v (volumetria definida)	101
Art. 203.	Front comercial. Subzona 10v (La Bòvila).....	101
Art. 204.	Front comercial. Subzona 10-HPP	102
Art. 205.	Front comercial. Subzona 10-Benzinera	102
CAPÍTOL DOTZÈ – HOTELER (Clau 11)		103
Art. 206.	Hoteler. Definició.....	103
Art. 207.	Hoteler. Tipus d'ordenació.....	103
Art. 208.	Hoteler. Condicions d'us per a totes les subzones.....	103
Art. 209.	Hoteler. Subzona 11a- hotels amb jardí	104
Art. 210.	Hoteler. Subzona 11b	104
Art. 211.	Hoteler. Subzona 11c	105
Art. 212.	Hoteler. Subzona 11d	105
Art. 213.	Hoteler. Subzona 11e	106
Art. 214.	Hoteler. Subzona 11f (volumetria definida)	106
Art. 215.	Hoteler. Subzona 11v (volumetria definida).....	107
Art. 216.	Hoteler. Subzona 11 (D1-Port d'Aro).....	108
Art. 217.	Hoteler. Subzona 11 (Masnou).....	108
Art. 218.	Hoteler. Subzona 11 (Estanys).....	109
Art. 219.	Hoteler. Subzona 11 (Mas Sicars).....	109
CAPÍTOL CATORZÈ – INDUSTRIAL (Clau 12).....		109
Art. 220.	Industrial. Definició.....	109
Art. 221.	Industrial. Tipus d'ordenació.....	109
Art. 222.	Industrial. Condicions d'us per a totes les subzones.....	110
Art. 223.	Industrial. Subzona 12a.....	110
Art. 224.	Industrial. Subzona 12b.....	110
Art. 225.	Industrial. Subzona 12v (volumetria definida).....	111
CAPÍTOL QUINZÈ– GESTIÓ EN SÒL URBÀ		111
Art. 226.	Plans de millora urbana	111
Art. 227.	PMU.1 – PLAÇA DOCTOR TRUETA.....	112
Art. 228.	PMU.2 – PEPE'S	112
Art. 229.	PMU.3 – COMERCIAL ESTANYS.....	113
Art. 230.	PMU.4 – AVINGUDA CASTELL D'ARO.....	113
Art. 231.	PMU.5 – AQUADIVER - HOTELER	114
Art. 232.	PMU.6 – CIRCUMVAL·LACIÓ.....	114
Art. 233.	PMU 7 – EL PESSEBRE – MAS DAUSÀ (discontinuu)	115
Art. 234.	Plans Especials.....	116
Art. 235.	PE. 1 – GALERIES NEPTUNO	116
Art. 236.	PE. 2 – GALERIES SANT LLUÍS	117
Art. 237.	PE. 3 – GALERIES ALBATROS.....	117
Art. 238.	PE. 4 – ROUND STORE.....	117
Art. 239.	PE. 5 – CENTRE D'EMPRESSES	117
Art. 240.	Polígons d'actuació.....	117
Art. 241.	PA. 1 - MAS NOU – MAS SEMI	118
Art. 242.	PA. 2 – CAN MANEL	119
Art. 243.	PA. 3 – DIPÒSIT c./ MAS SEMI	119
Art. 244.	PA. 4 – CIM D'ARO	120
Art. 245.	PA. 5 – SUREDAS.....	120
Art. 246.	PA. 6 – PUIG ROMANÍ.....	120
Art. 247.	PA. 7 – MAS ROS.....	120
Art. 248.	PA. 8 – MONT D'ARO	121
Art. 249.	PA. 9 – LA GARRIGA	121
Art. 250.	PA. 10 – ROQUISAR.....	121
Art. 251.	PA. 11 – CARRER DEL ROQUISAR.....	122
Art. 252.	PA. 12 – LA COMA	122
Art. 253.	PA. 13 – AVINGUDA PLATJA – CAN MANEL.....	122
Art. 254.	PA. 14 – CAMÍ VELL	123

Art. 255.	PA. 15 – SUREDES - ESTANYS.....	123
Art. 256.	PA. 16 – TORREBOSCA.....	123
Art. 257.	PA. 17 – FANALS.....	124
Art. 258.	PA. 18 – ISAAC ALBÉNIZ 1.....	124
Art. 259.	PA. 19 – ISAAC ALBÉNIZ 2.....	124
Art. 260.	PA. 20 – CAL SECRETARI.....	125
Art. 261.	PA. 21 – CALETA PALACE.....	125
Art. 262.	PA. 22 – TRAVESSERA DEL GINEBRÓ.....	126
Art. 263.	PA. 23 – AVINGUDA POLITUR.....	126
Art. 264.	PA. 24 – TREUMAL 1.....	126
Art. 265.	PA. 25 – TREUMAL 2.....	127
Art. 266.	PA. 26 – TREUMAL 3.....	127
Art. 267.	PA. 27 – GALERIES CARRILLON.....	127
Art. 268.	PA. 28 – CANALETES.....	128
Art. 269.	PA. 29 – CARRER TOSSES.....	128
Art. 270.	PA. 30 – RH1 – PORT D'ARO.....	128
Art. 271.	PA. 31 – OEST SANT POL 1.....	129
Art. 272.	PA. 32 – OEST SANT POL 2.....	129
Art. 273.	PA. 33 – CARRETERA SANT FELIU.....	129
Art. 274.	PA. 34 – TRAVESSERA DE LA SELVA.....	129
Art. 275.	PA. 35 – S'AGARÓ.....	130
Art. 276.	PA. 36 – MAS SAIS.....	130
Art. 277.	PA. 37 – MAS SAIS - PINELL.....	130
Art. 278.	PA. 38 – PINELL 1.....	130
Art. 279.	PA. 39 – PINELL 2 (discontinú).....	131
Art. 280.	PA. 40 – HOTEL PINELL.....	131
Art. 281.	PA. 41 – C./ PINEDA INTERIOR.....	132
Art. 281 bis	PA. 42 - HOTELER PITCH & PUTT.....	132

TÍTOL VIII: REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBANITZABLE.....134

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS.....134

Art. 282.	Sòl urbanitzable.....	134
Art. 283.	Determinacions pels sectors de sòl urbanitzable.....	134
Art. 284.	Conservació de la urbanització.....	135
Art. 285.	Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable.....	135
Art. 286.	Terrenys destinats a habitatges de protecció pública (HPP). Densitat aplicable i terminis de construcció.....	135
Art. 287.	Delimitació de sectors.....	136
Art. 288.	Sectors no delimitats.....	136
Art. 289.	Sectors residencials. Usos admesos.....	136
Art. 290.	Sectors d'equipaments. Usos admesos.....	137

CAPÍTOL SEGON – REGULACIÓ DELS DIFERENTS SECTORS.....137

Art. 291.	SUD 1 – Oest de Sant Pol.....	137
Art. 292.	SUD 2 – Enllaç Sant Feliu.....	138
Art. 293.	SUD 3 – Ampliació Port d'Aro.....	139
Art. 294.	SUD 4 – Rambla Fanals.....	141
Art. 295.	SUD 5 – Circumval·lació.....	142
Art. 296.	SUD 6 – Puig d'Artigues.....	143
Art. 297.	SUD 7 – Eixample Castell 1.....	145
Art. 298.	SUD 8 – Eixample Castell 2.....	146

CAPÍTOL TERCER – SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT.....147

Art. 299.	SUND 10 – Equipaments Rambla Castell.....	147
-----------	---	-----

TÍTOL IX: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL NO URBANITZABLE.....149

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS.....149

Art. 300.	Definició del sòl no urbanitzable.....	149
Art. 301.	Qualificació del sòl no urbanitzable.....	149
Art. 302.	Catàleg de masies i edificis rurals.....	149
Art. 303.	Protecció del paisatge i regulació d'usos singulars.....	150

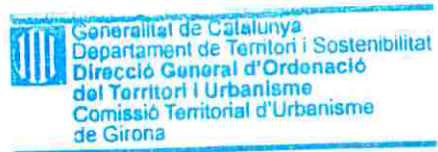


Art. 304.	Activitats extractives	151
Art. 305.	Regulació de les activitats agrícoles o ramaderes	151
Art. 306.	Divisió i segregacions de terrenys	152
CAPÍTOL SEGON - ZONA GOLF (clau 15)		152
Art. 307.	Definició, àmbit i objectius	152
Art. 308.	Pla especial del Pitch & Putt Platja d'Aro.	152
CAPÍTOL TERCER – ZONA PLA D'ESPAYS D'INTERÈS NATURAL (Clau 16-PEIN).....		152
Art. 309.	Definició, àmbit i objectius	152
CAPÍTOL QUART – COSTANER-C1 (Clau 17)		153
Art. 310.	Definició.	153
Art. 311.	Definició. Règim d'ús del sòl no urbanitzable costaner 1	153
Art. 312.	Disposicions comunes per a les subcategories del Sòl No Urbanitzable Costaner 1. 153	
CAPÍTOL CINQUÈ – FORESTAL (Clau 18).....		154
Art. 313.	Definició i usos.	154
Art. 314.	Regulació de la tala i gestió forestal.	154
Art. 315.	Condicions de l'edificació.	154
CAPÍTOL SISÈ – AGROFORESTAL (Clau 19).....		155
Art. 316.	Definició i usos	155
Art. 317.	Condicions de l'edificació.	155
CAPÍTOL SETÈ – PROTECCIÓ AGRÍCOLA (Clau 20)		156
Art. 318.	Definició i usos	156
Art. 319.	Condicions de l'edificació.	156
CAPÍTOL VUITÈ - ZONA DE CÀMPING (clau 21).....		156
Art. 320.	Zona de càmping.	156
Art. 321.	Pla especial urbanístic. Condicions de l'edificació.	157
TÍTOL X: PROTECCIÓ MEDI-AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA.....		158
CAPÍTOL PRIMER .- MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE.....		158
Art. 322.	El paisatge com a bé d'interès col·lectiu	158
Art. 323.	Carta del paisatge del municipi.....	158
Art. 324.	Plans especials i projectes d'integració i restauració del paisatge.	158
Art. 325.	Plans Especials de millora del paisatge urbà. Pla Especial del Front de mar.....	159
Art. 326.	Protecció del paisatge urbà i el seu entorn. Conservació de finques.....	159
Art. 327.	Protecció de les Pinedes de primeres línies de mar.	159
Art. 328.	Espai lliure de la parcel·la. Tala i replantació d'arbrat.....	160
Art. 329.	Soterrament de línies elèctriques i de telecomunicacions.....	160
Art. 330.	Façanes i mitgeres.....	161
Art. 331.	Tanques	161
Art. 332.	Publicitat	162
CAPÍTOL SEGON.- GESTIÓ DE LES AIGÜES		162
Art. 333.	Distribució i consum d'aigua potable	162
Art. 334.	Pavimentació de l'espai lliure de la parcel·la.....	163
Art. 335.	Protecció de les aigües subterrànies	163
Art. 336.	Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials.....	163
Art. 337.	Xarxes de reg d'espais lliures públiques i privades	163
Art. 338.	Condicions dels abocaments d'aigües	163
CAPÍTOL TERCER.- GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS		164
Art. 339.	Tipus de residus sòlids	164
Art. 340.	Tractament de residus	164
CAPÍTOL QUART.- REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS		164
Art. 341.	Aïllament acústic.....	164
Art. 342.	Protecció contra la contaminació acústica.....	165
CAPÍTOL CINQUÈ.- CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA		166
Art. 343.	Activitats potencialment contaminadores	166

Art. 344.	Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica.....	167
Art. 345.	Limits de les emissions a l'atmosfera	167
CAPÍTOL SISÈ. CONTAMINACIÓ LUMÍNICA		167
Art. 346.	Mesures de protecció contra la contaminació lumínica.....	167
CAPÍTOL SETÈ. EFICIÈNCIA ENERGÈTICA.		168
Art. 347.	Estalvi energètic en l'edificació.....	168
Art. 348.	Foment de la instal·lació d'energies renovables en les edificacions	168
DISPOSICIONS		171
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....		171
Art. 349.	Primera:	171
Art. 350.	Segona:.....	171
Art. 351.	Tercera:.....	171
Art. 352.	Quarta:	171
Art. 353.	Cinquena:.....	171
Art. 354.	Sisena:.....	172
Art. 355.	Setena:.....	172
Art. 356.	Vuitena:.....	172
CAPÍTOL SEGON – DISPOSICIONS ADDICIONALS.....		172
Art. 357.	Primera	172
Art. 358.	Segona.....	173
Art. 359.	Tercera.....	173
CAPÍTOL TERCER – DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA.....		174
Art. 360.	Primera	174
Art. 361.	Segona.....	174
ANNEX 1		175
ACTIVITATS ADMESES DINS LES DIFERENTS ZONES DEL POUM DE CASTELL-PLATJA D'ARO 175		
Art. 362.	1.1 Activitats que estan sotmeses al règim d'Autorització ambiental amb una declaració ambiental, i/o declaració d'impacte ambiental amb una autorització substantiva, d'acord amb la Llei 20/2009.	175
Art. 363.	1.2 Activitats admeses i que estan sotmeses al règim de Llicència ambiental, d'acord amb la Llei 20/2009.	175
Art. 364.	1.3 Activitats admeses i que estan subjectes al Règim de comunicació, d'acord amb la Llei 20/2009	176



10309





TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

CAPÍTOL PRIMER - NATURALESIA, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Art. 1. Naturalesia, 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 Castell-Platja d'Aro.
2. Aquest Pla, pel seu àmbit i objecte, s'adequa al previst a l'article 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, "TRLUC"), i està adaptat al que es regula en l'esmentada llei, i limitat al terme municipal de Castell-Platja d'Aro.
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'article 95 del TRLUC.

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 en el mateix i a la legislació urbanística vigent.

L'abast normatiu del POUM és el dels documents que l'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 d'avaluació de la mobilitat generada.
- e) Plànols d'informació.
- f) Plànols d'ordenació urbanística:
 - n-1.- Estructura general i orgànica del territori – Classificació del Sòl
 - n-2.- Estructura general i orgànica del territori – Sistema de comunicacions
 - n-3.- Classificació del sòl - Zonificació del sòl no urbanitzable
 - n-4.- Zonificació detallada del sòl urbà i urbanitzable.
 - n-5.- Intervencions en el paisatge exterior.
 - n-6.- Serveis urbanístics.
- g) Normes urbanístiques.
- h) Avaluació econòmica i financera. Informe de sostenibilitat econòmica.
- i) Catàleg del béns a protegir.



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

La modificació de qualsevol dels elements d'aquest POUM s'ajustarà al previst als articles 96 a 100 del TRLUC.

Art. 5. Interpretació del seu contingut

Les Normes d'aquest POUM s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del mateix. En quant a superfícies, prevaldran sempre les mesures reals i, en casos d'imprecisió, prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació d'equipaments comunitaris. En quan a la documentació gràfica, prevaldrà la d'escala gràfica de major precisió.

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

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

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 Castell-Platja d'Aro, 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 urbanístics, o a través dels polígons d'actuació urbanística definits en els instruments de planejament o delimitats d'acord amb el que disposa l'article 118 del TRLUC.

Art. 7. Polígons d'actuació urbanística

Per a l'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimiten els corresponents polígons d'actuació urbanística d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent (article 118 del TRLUC).

La delimitació de nous polígons d'actuació o la modificació de la divisió poligonal ja establerta es podrà realitzar pel procediment establert a l'article 119 del TRLUC en els supòsits establerts a l'article 118.4 i .6 del TRLUC, en els que no resulta necessària la tramitació d'una modificació del planejament general.

Art. 8. Precisió dels límits dels Polígons d'Actuació Urbanística

S'entendrà per precisió de límits en la concreció de la superfície d'un polígon d'actuació quan tingui per objecte l'ajust a l'estructura de la propietat, a la realitat topogràfica i cartogràfica, o a altres aspectes similars, que no suposin l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.

La precisió de límits d'un polígon d'actuació es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície, i sempre que no inclogui una nova propietat. 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 del polígon d'actuació amb l'objectiu de rectificar els seus límits, d'acord amb l'article 119 del TRLUC, o d'una modificació de planejament general, segons correspongui.

Art. 9. Sistemes d'actuació

Els nous polígons d'actuació 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 el 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, entre els previstos en la legislació urbanística vigent.

L'administració actuant escollirà el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmics i 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 de necessitat exigeixin el sistema d'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 l'execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions i equipaments públics.

Quan per a l'execució d'un pla o d'un polígon d'actuació 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 TRLUC.

Art. 10. Creació i gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i d'Habitatge

D'acord al que estableix l'article 163 del TRLUC, l'ajuntament te constituït el seu patrimoni municipal de sòl i d'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'establert en els articles 160 i següent del TRLUC i en els articles 220 i següents del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant, "RLUC").

Art. 11. 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 el instrument de planejament o en la delimitació del polígon d'actuació, d'acord amb el previst al TRLUC, i sens perjudici del procediment d'ocupació directa previst en l'article 156 de la mateixa llei.

3. Les obres d'urbanització executades i els serveis instal·lats es cediran en tot cas, 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. 12. 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 deriven 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'article 109.4 del TRLUC.

Art. 13. 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 d'actuació, 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'article 186 del TRLUC, per adoptar l'acord de canvi de sistema d'actuació (article 119 del TRLUC) o iniciar l'expropiació (article 110 del TRLUC).

Art. 14. 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 (article 72 i 89.6 del TRLUC i article 96 del RLUC).

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 de 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 d'actuació, hauran de contemplar l'adequació i soterrament dels serveis existents i que les 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 projectes incorporaran a més les noves tècniques que millorin l'efectivitat dels serveis que 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 del municipi.

Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest POUM, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i compliran les determinacions i els criteris establerts a la legislació específica, "*Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat*" i "*Orden 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*".

Els projectes d'urbanització hauran de comprendre la documentació assenyalada en l'article 72 del TRLUC, i en els articles 96 i següents del RLUC, amb les previsions assenyalades en la legislació sectorial vigent en cada moment.

Art. 15. Conservació de les obres d'urbanització

1. En els sectors de planejament derivat i en els polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, la conservació de les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions i les instal·lacions dels serveis públics serà a càrrec dels propietaris dels terrenys, que a tal efecte hauran d'integrar-se preceptivament en una junta de conservació, per un termini inicial màxim 5 anys, prorrogable 5 anys més, quan el POUM imposi aquesta obligació o quan la mateixa sigui assumida voluntàriament pels propietaris dels terrenys.

2. Aquesta obligació s'ajustarà en els seus terminis i condicions a l'establert en la legislació urbanística vigent (article 68.7 del RLUC).

3. En els planejaments anteriors en els què a l'entrada en vigor del present POUM l'ajuntament no hagi procedit encara a la recepció de les obres d'urbanització, els propietaris queden obligats a la seva conservació en les mateixes condicions establertes en els apartats anteriors.



CAPÍTOL SEGON - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

Art. 16. 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 què es refereix als aspectes de formulació com en el què es refereix als drets, obligacions i cessions.

Art. 17. Cessions en sòl urbà

1. D'acord amb l'article 44.1 b) i c) del TRLUC, 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 o locals inclosos en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys o en què estiguin adscrits per a l'obtenció de sòl.

D'acord amb l'article 43 del TRLUC, els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, amb les excepcions previstes en el referit precepte.

2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística hauran de cedir obligatòriament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats carrers i qualsevol altra via del sistema de comunicacions o a les seves ampliacions, per tal que aquest sòl adquireixi la consideració de solar, en els termes de l'article 44.2 del TRLUC. En tots els casos, els propietaris de sòl urbà hauran d'executar la part de la vorera confrontant amb la façana del seu solar.

3. Únicament seran objecte d'expropiació la part de vials o sistemes de finques que no permetin aprofitaments, i en el moment de procedir a l'execució de la vialitat corresponent.

4. Als únics efectes de càlcul de l'aprofitament de les finques qualificades amb les claus 5-Residencial Pineda de Bas, clau 6-Edificis Residencials Turístics i clau 8-Habitatges unifamiliars aïllats, es tindrà en compte la superfície total de la finca, inclosa la part de vialitat o de la seva ampliació a cedir d'acord amb el que disposa l'art. 44.2 del TRLUC.

CAPÍTOL TERCER - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE

Art. 18. Execució del pla en sòl urbanitzable. Plans Parcial

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 Parcial 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. 19. Contingut

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

a) Precisaràn 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) Assenyalaràn 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 còmputos establerts en aquest Pla.

e) Detallaran, 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, ja sigui especificant gràficament aquestes alternatives o concretant els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o illa, admeten variació. La concreció de l'ordenació de volums s'haurà d'efectuar en el moment de sol·licitar la llicència urbanística corresponent o mitjançant un pla de millora urbana, en els termes de l'article 45 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig.

h) Precisaràn 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 la legislació urbanística en l'article 102 del TRLUC, 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 (article 86 del TRLUC).

Art. 20. Determinacions

Aquest Pla reconeix a la propietat del sòl urbanitzable el seu aprofitament especificant per cada sector un índex d'edificabilitat brut, expressat en m² de sostre / m² de sòl, aplicable a la superfície computable de cada sector, i que es diferencia en funció dels usos previstos pel mateix, que constitueix un element determinant de l'aprofitament urbanístic del sector als efectes de cessions d'aprofitament i del repartiment de beneficis i càrregues del planejament que s'originin entre els propietaris afectats.

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

Respecte al sòl urbanitzable no delimitat es contemplen les determinacions de l'article 58.8 TRLUC.



Art. 21. Plans Parciais d'iniciativa privada en sòl urbanitzable delimitat. Obligacions

En els plans parciais 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, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable.

2. Costejar i, en el seu cas, executar les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i les característiques específiques.

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

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

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

d) En els plans parciais 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 parciais, 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. 22. Compromisos

Per presentar a l'aprovació inicial els plans d'iniciativa privada, aquests hauran de contenir, com a mínim, les següents condicions, modalitats i 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 asseguruen 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. 23. Plans Especials 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 i regulació de la zona d'hortes del Riudaura i Castell d'Aro.
- La protecció del paisatge i dels elements concordants 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 fonts, ermites, masies i cases rurals, i la seva promoció turística.

S'estableixen amb les finalitats abans esmentades tres àmbits específics a regular mitjançant un pla especial de protecció i millora del medi rural en el sòl no urbanitzable:

1. El Pla Especial de protecció de les hortes del Riudaura, amb la finalitat de potenciar el seu ús com a parc agrari, regular l'ordenació dels camins d'accés, així com la protecció i foment de l'activitat agrícola i hortícola de la zona.

El pla especial delimitarà l'àmbit d'aplicació i regularà els usos, tancaments, coberts i tots els elements complementaris a l'activitat, i fixarà la regulació i les proteccions a les infraestructures d'aigua i d'accessibilitat.

2. S'estableixen, així mateix, dos àmbits de recuperació ambiental i restauració paisatgística, el Pla Especial d'integració paisatgística i recuperació ambiental de Can Manel a Can Semí, i el Pla Especial de recuperació ambiental i paisatgística dels marges del Riudaura, tal com s'especifica a l'article 324 d'aquesta normativa.

Art. 24. Plans Especials de regulació del sistema hidràulic

Plans Especials de les rieres de Fanals, la Coma i Can Carboner. Per a les conques de les rieres de Fanals, La Coma i Can Carboner, en les què el seu règim hidràulic afecta a diverses àrees urbanes i sectors urbanitzables, es realitzaran els corresponents plans especials per a l'adequació i regulació del seu règim hidràulic.



El pla especial de cada una d'aquestes rieres inclourà el corresponent estudi de simulació hidràulica, a partir del qual es definiran les actuacions d'infraestructura i les mesures de protecció passiva necessàries, d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'ACA sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídic i les zones inundables, i l'aplicació de la directiva de l'article 6 del RLUC. El Pla Especial d'Infraestructura hidràulica establirà així mateix les càrregues imputables a cadascun dels sectors i la programació de les actuacions planificades.

La metodologia d'aquests estudis haurà de seguir les prescripcions de la guia tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis de inundabilitat d'àmbit local" de l'ACA.

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'impacte ambiental o una avaluació ambiental estratègica, d'acord amb la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i amb la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

Tanmateix seran d'aplicació les mesures de prevenció d'incendis contemplades en la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situats en terrenys forestals, especialment en el que fa referència a la franja de protecció de les urbanitzacions perifèriques o separades del nucli urbà.

TÍTOL III: L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES I REGULACIÓ D'USOS

CAPÍTOL PRIMER - L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Art. 26. Actes subjectes a l·licència

Estan subjectes a prèvia l·licència municipal tots els actes referits a l'article 187 del TRLUC i, en general, qualsevol activitat que afecti a les característiques naturals del terreny i/o a la imatge del territori.

En general, estarà subjecte a l'obtenció de l·licència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest Pla o per a les figures de planejament que es desenvolupin o complementin, i les ordenances reguladores corresponents.

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

Les l·licències tindran caràcter públic. Les l·licències 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 l·licència, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que siguin pertinents atorgar pels titulars del domini públic.

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 l·licència municipal, i serà d'aplicació el que disposa l'art. 190 del TRLUC. S'exceptuaran les obres públiques de carreteres o altres que n'estiguin exemptes d'acord amb la seva legislació específica.

Art. 28. Innecessarietat de l'obtenció de l·licència

No requeriran la preceptiva l·licència municipal les obres d'urbanització, construcció i/o enderroc que s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per l'ajuntament, les obres que s'executin com a compliment d'una ordre d'execució o de restauració, si no requereixen projecte tècnic o si la mateixa ordre o l'acte que n'ordena l'execució subsidiària incorpora el projecte tècnic requerit, o la resta d'actuacions previstes a l'article 187 ter del TRLUC.

Tampoc requeriran l·licència municipal les parcel·lacions o divisions de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.

Art. 29. Responsabilitats

Les l·licències 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 en 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 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats, i Serveis dels Ens Locals (en endavant, ROAS) les llicències presumptes es subjectaran al règim següent.

Transcorreguts els terminis assenyalats en l'article 81 del ROAS, 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 (article 5 del TRLUC).

Quan la llicència tingui per objecte una altra actuació diferent de les previstes a l'article 81 del ROAS, 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. Classificació de les llicències

Es preveuen, com a mínim, els següents tipus de llicències:

- Llicència d'obres per a la construcció d'edificis de nova planta o per a la intervenció en els edificis ja existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic.
- Llicències d'enderroc total o parcial.
- Llicència de parcel·lació.
- Llicència de primera utilització i ocupació parcial dels edificis.
- Llicència de modificació d'ús a residencial.
- Llicència d'instal·lació de grues-torre i aparells elevadors per a les obres.
- Llicència de rètols i elements tècnics que afecten a la façana.
- Llicència per la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal.
- Llicència per tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva.
- Llicència per moviments de terres i explanacions de terrenys que no estiguin inclosos dins un projecte d'edificació.

Aquest llistat no exclou que l'Ordenança Municipal corresponent pugui preveure d'altres tipus de llicència diferents a les anomenades en aquest apartat.

Les seves condicions, així com els requisits i condicions per a sol·licitar-les i el procediment per al seu atorgament, vindran regulats per la legislació vigent, i en concret pels articles 188 i següents del TRLUC, els articles 75 i següents del ROAS, pel Reglament sobre protecció i la legalitat urbanística, aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig, per la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, i per les Ordenances Municipals aprovades amb anterioritat o posterioritat a aquest POUM.

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. 32. Procediment

Les sol·licituds de llicència es resoldran d'acord amb el procediment establert pel ROAS, d'acord amb aquest Pla i, en el seu cas, pel que disposin les Ordenances Municipals corresponents, 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.

Tanmateix serà d'aplicació el procediment establert en la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

En quant 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

1. Les llicències urbanístiques per executar obres fixaran un termini màxim de 1 any per començar-les i un termini de 3 anys per acabar-les, sens perjudici del que preveu l'article 189 del TRLUC. La llicència ha d'incorporar l'avertiment de caducitat.

2. Les llicències urbanístiques per executar obres que no requereixen projecte tècnic fixaran un termini màxim de 3 mesos per començar-les i un termini d'1 any per acabar-les. Aquests terminis s'aplicaran també per defecte a les obres subjectes a comunicació prèvia, sens perjudici del que preveu l'article 73 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig.

3. Aquests terminis d'inici i finalització de les obres no computaran durant el període de suspensió dels treballs en compliment de l'ordenança reguladora de sorolls per a l'execució d'obres públiques i privades publicada al BOPG nº 108 de 7 de juny de 2006.

4. 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'article 189.4 del TRLUC i l'article 37.1 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig.

5. 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 obres 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 de la llicència i l'arxivament de les actuacions, amb audiència prèvia del seu titular.

Art. 34. Contingut de les llicències

El document administratiu corresponent 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, excepte en obres de reforma o altres que no afectin al terreny.

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'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 implícit 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 respecte 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'hagi complert el deure de cessió de la part dels terrenys destinada a carrers o qualsevol altre tipus de via del sistema urbanístic de comunicacions, o a llurs ampliacions, i el deure de costejar i executar la urbanització necessària, per tal que els terrenys adquireixin la condició de solars.

No obstant això i d'acord amb el que disposen els articles 39 i següents del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig, es podran atorgar llicències urbanístiques si s'assegura l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització mitjançant la constitució de garantia a disposició de l'administració actuant per alguna de les formes admeses en la legislació aplicable en matèria de contractes del sector públic (principalment dipòsit en metàl·lic, aval bancari o hipoteca), per una quantia equivalent al 100% del cost de la urbanització pendent d'executar.

En qualsevol cas, la primera utilització i ocupació de les edificacions autoritzades estarà condicionada a la finalització de les obres d'urbanització pendents d'execució i a la seva recepció per part de l'administració actuant.

Art. 36. Documents per a la sol·licitud

Els diferents documents a presentar per a cada una de les llicències queden especificats en la corresponent Ordenança municipal d'obres i en la normativa específica 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 les altres administracions, per tal de comprovar la perfecte adequació al mateix del projecte presentat davant la Corporació per a l'obtenció de la llicència municipal.

Art. 37. 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 opaca de seguretat, amb una alçada de 2,00 metres, acabada arrebossada i pintada de color blanc, 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, construïnt, 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. En cas de ser un itinerari de vianants accessible, s'haurà de donar compliment a l'article 39 de la Orden VIV/561/2010, que fixa una amplada lliure de 1,80 metres.

- 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 qual o reserva d'estacionament, i les autoritzacions necessàries per a la instal·lació de la grua o aparell elevador, si és el cas.

- En el supòsit 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. 38. Establiment de terminis per a edificar per part de l'ajuntament

L'ajuntament podrà aplicar allò previst en els articles 175 al 186 del TRLUC amb l'objectiu d'incentivar al sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.

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

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

Art. 39. Execució de les obres

Durant l'execució de les obres cal complir, a més de les obligacions establertes en aquesta normativa i en el 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 qual 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 al seu reconeixement pel personal competent designat per a l'ajuntament i per altres Administracions competents en la matèria, en aplicació de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

- A l'obra s'haurà de col·locar, en lloc visible, la placa d'obres que emet l'ajuntament, i tenir a disposició de la inspecció municipal la documentació següent:

a) Fotocòpia de la llicència municipal, de la comunicació d'obres, de les autoritzacions per a instal·lació de la tanca, l'obertura de rases, la instal·lació de grues-torre o aparells elevadors,



etc., i la justificació d'haver fet efectives les garanties urbanístiques establertes en la corresponent llicència i ordenança.

b) Documentació acreditativa del contractista que executa les obres, així com del tècnic o tècnics responsables de les mateixes. Qualsevol canvi de contractista o tècnic s'haurà de comunicar a l'ajuntament en un termini màxim d'una setmana.

Si durant la realització de les obres s'apreciés la necessitat de dur a terme obres que no s'ajusten al projecte autoritzat, que comportin la seva alteració substancial, s'ha de sol·licitar nova llicència urbanística o la modificació de la mateixa, i s'hauran de suspendre les obres fins que no es disposi de la nova llicència. S'entén que les obres comporten una alteració substancial del projecte autoritzat quan afecten els fonaments o els elements estructurals, el volum o les superfícies construïdes, l'ús urbanístic, el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent o es elements objecte de protecció dels béns catalogats.

Si les obres no comporten una alteració substancial del projecte i sempre que no requereixin projecte tècnic per aplicació de la legislació sobre ordenació de l'edificació, es poden executar sense necessitat de sol·licitar una nova llicència o la modificació de la mateixa, sempre que amb caràcter previ s'efectuï la comunicació prèvia prevista a l'article 76 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig.

En cas de transmissió de llicències serà necessària la seva notificació a l'ajuntament perquè el primer titular quedi deslliurat de les obligacions contretes, d'acord amb l'article 86 del ROAS. L'adquirent quedarà subrogat en els drets i deures de l'anterior titular.

Art. 40. Primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions

Per a la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions el promotor ha de comunicar la finalització de les obres acompanyant certificat final d'obra de la direcció facultativa de les obres, en el que consti el que disposa l'article 75 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig, així com la documentació en "*l'Ordenança reguladora de l'atorgament de llicències de primera utilització i ocupació dels edificis*".

L'edifici o la construcció només es podrà utilitzar després que hagi transcorregut el termini d'un mes des de la presentació de la comunicació i de tota la documentació necessària, o des de l'esmena de la comunicació o l'aportació dels documents requerits, sense que l'administració atorgant hagi manifestat la disconformitat de les obres executades amb el projecte tècnic autoritzat i les condicions de la llicència urbanística atorgada o la manca de reparació de tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg.

La primera utilització i ocupació parcial dels edificis i les construccions està subjecte a llicència en els termes dels articles 43 i 44 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig.

Art. 41. Certificats de règim urbanístic

Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars podran demanar certificats de règim urbanístic referits a una finca concreta, mitjançant la sol·licitud dirigida a l'ajuntament acompanyada d'un plànol d'emplaçament a escala 1:1000 com a mínim, o aquella documentació que permeti identificar sense marge d'error la situació i emplaçament de la finca.

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

Art. 42. 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 POUM, que estiguin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i enderrocament o cessament d'activitat, per raó de les seves afectacions per vialitat, espais lliures, equipaments públics o afectació per la zona marítimo-terrestre, 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% de la seva superfície, 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, i amb caràcter previ a l'execució de la nova edificació, en atenció a la seva classificació com a sòl urbà no consolidat

Art. 43. 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'article 108 del TRLUC:

1. Obres prohibides:

Obres de consolidació

Obres d'augment de volum, amb l'excepció de les definides en el paràgraf següent.

Aquestes obres no comporten augment del valor d'expropiació.

2. Obres autoritzables:

Amb caràcter general s'admeten les reparacions ordinàries que exigeixen la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les construccions i instal·lacions, així com les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria.

Es podran autoritzar no obstant, petites obres d'ampliació de les instal·lacions existents, per mantenir la funcionalitat de les mateixes, amb una llicència a precari.

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

Per a l'obtenció d'aquestes llicències, caldrà aportar la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

L'eficàcia de la llicència per a les obres autoritzables en edificacions i instal·lacions en situació de fora d'ordenació estarà condicionada a la formalització de la renúncia a l'augment de valor d'expropiació derivat de llur execució i a l'anotació d'aquesta condició en el Registre de la Propietat.

3. Usos i activitats autoritzables:

Els usos i activitats preexistents a un nou planejament urbanístic 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, sempre que no esdevinguin incompatibles amb el planejament urbanístic i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.

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 que no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència d'usos i obres provisional de conformitat amb el que disposa l'article 53.2 f) del TRLUC.

La implantació 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.

4. Edificis afectats per la delimitació de la zona marítime-terrestre:

Els edificis afectats per la delimitació de la zona marítime-terrestre i les corresponents limitacions i servituds derivades de la legislació de costes i/o ports, serà aplicable el règim jurídic de la legislació sectorial vigent en cada moment. Hauran de sol·licitar els informes i/o autoritzacions pertinents per l'execució d'obres i per la instal·lació d'usos, amb caràcter previ a la llicència municipal.

Art. 44. 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, 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 municipals o respecte les quals hagués prescrit l'acció de restauració.

Art. 45. 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, reformes, reparacions i canvis d'usos admesos pel planejament.

Les obres de gran rehabilitació definides a l'article 119.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme s'hauran d'adequar a la nova normativa del POUM, excepte en relació als establiments hotelers existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM que restin en situació de volum o ús disconforme, i sempre que, en aquests casos, la gran rehabilitació no comporti un increment de volum o sostre edificable ni la substitució de l'edifici.

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. Es podran autoritzar, no obstant, per damunt de l'ocupació fixada, petites obres d'ampliació de les instal·lacions existents per mantenir la funcionalitat de les mateixes, amb una llicència a precari.

Quan en la tipologia d'edificació aïllada l'edificació existent no compleixi el paràmetre de separació a vial o a límit de parcel·la, 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, es podrà mantenir l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En tot cas, l'ús 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.

En cas d'un nou ús compatible amb el nou planejament, es podrà exercir en l'edifici. Les obres a autoritzar s'ajustaran al que s'ha disposat en l'anterior apartat 1.

CAPÍTOL TERCER - INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

Art. 46. Infracció Urbanística

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

Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix l'article 199 del TRLUC i el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig, la imposició de sancions als responsables, així com també l'obligació de rescabament de danys i indemnitzacions dels perjudicis a càrrec d'aquests, tot això amb independència de les mesures de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat previstes per la legislació vigent.

CAPÍTOL QUART - CLASSES I CONDICIONS DELS USOS

Art. 47. 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 de la seva vinculació es consideraran els usos com a principals o complementaris. L'ús complementari només es podrà autoritzar sempre que es doni prèvia o simultàniament l'ús principal al que acompanya. En les zones hoteleres (clau 11) els usos complementaris només s'autoritzaran com a complementaris de l'ús hoteler.

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

a) Es consideren usos públics els que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.



b) Es consideren usos privats els que es desenvolupen per particulars en béns de propietat particular.

c) Es consideren usos col·lectius els de caràcter privat, relacionats amb un grup indeterminat de persones quina relació es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o entrades.

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

Art. 48. Definició dels usos

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

1. Usos residencials.

1.1. Habitatge. És 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 d'habitatge plurifamiliar el de diferents allotjaments corresponents a diferents unitats familiars situades en un mateix edifici, amb accessos i elements comuns.

1.2. Establiments d'apartaments turístics. Són edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, que presten allotjament turístic com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, amb els serveis turístics corresponents, de conformitat amb el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

1.3. Apartament de reduïda dimensió. És el que correspon a les unitats construïdes amb una superfície útil inferior a l'establerta com a mínima per als habitatges en el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel que es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, o normativa que la substitueixi.

No és admesa la construcció de nous apartaments de reduïda dimensió. Els apartaments de reduïda dimensió ja existents es regulen en la disposició transitòria segona d'aquesta normativa.

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

1.5. Habitatge dotacional. És el regulat per l'article 34.3 del TRLUC 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.

1.6. 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 tercera edat, albergs de joventut, cases de colònies, residències religioses, habitatges tutelats, etc.

1.7. Hoteler. Establiment hotelier en el que es presta servei d'allotjament turístic en habitacions, si bé pot disposar d'un màxim d'un 40% d'unitats d'allotjament que siguin apartaments o estudis, sense que sigui considerat hotel apartament, sempre que formin part de la mateixa unitat d'explotació i estiguin situades en el mateix immoble o bé en un immoble d'ús exclusiu, amb els serveis turístics corresponents, de conformitat amb el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

1.8. Hotel apartament. Establiment hotelier en el que es presta servei d'allotjament turístic en apartaments o estudis, si bé pot disposar d'un màxim d'un 40% d'unitats d'allotjament que siguin habitacions, sense que sigui considerat hotel, sempre que formin part de la mateixa unitat d'explotació i estiguin situades en el mateix immoble o bé en un immoble d'ús

exclusiu, amb els serveis turístics corresponents, de conformitat amb el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

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

1.10. Càmping. Establiments que presten servei d'allotjament temporal en espais d'ús públic degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalows, segons les modalitats que siguin establertes per la normativa turística, de conformitat amb el Decret 150/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic.

1.11. Habitatges d'ús turístic. Habitatges cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, de forma reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques que estableix el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

2. Usos terciaris.

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 són 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 800 m².

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

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, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, són grans establiments comercials els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m² i inferior a 2.500 m². 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 1.300 m².

En tot cas, l'autorització d'establiments comercials s'ajustarà al 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 són 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.

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



2.7. Prostitució. Comprèn les activitats i locals ~~ligats 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 on els usos d'habitatge, hotel·ler o comercial siguin l'ús principal.

3. Usos Industrials i logístics.

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, de 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 als 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 hotel·ler.

3.4. Industrial. Comprèn 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 (articles 51 i 52).

3.5. Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers. Comprèn 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, etc.)

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

4. Usos d'equipaments i serveis tècnics.

4.1. Docent. Centres docents per a l'educació infantil, primària, secundària, batxillerat, i ensenyament superior, ensenyament professional, d'adult 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, residències 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 comprèn 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 comprèn 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. Comprèn les activitats relacionades amb els diferents cultes religiosos en esglésies, temples o similars.

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

4.7. Proveïment i abastament. Comprèn 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. Benzineres. Comprèn les instal·lacions destinades a la venda de carburants, així com els usos complementaris relacionats amb la pròpia instal·lació.

4.12. Aparcament. Comprèn l'ús d'aparcament quan 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 a l'article 55.

4.13. 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. Comprèn 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. Comprèn les activitats lligades a l'explotació ramadera, pròpies del sòl no urbanitzable.

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

5.4. Extractiu. Comprèn les activitats d'extracció d'àrids, terres, roques i minerals de sorres i canteres.

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

Art. 49. Usos provisionals

1. En els terrenys compresos en sectors de planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística i, fora d'aquests àmbits, en els terrenys destinats a sistemes urbanístics, es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials o pel planejament territorial o urbanístic, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística que els afecta.

2. Només es poden admetre com a usos provisionals els definits a l'article 53.3 i .4 del TRLU i només es poden admetre com a obres provisionals les vinculades als usos provisionals i les vinculades a activitats econòmiques preexistents. Aquestes obres han d'ésser les mínimes necessàries per a desenvolupar l'ús sense ometre cap de les normes de seguretat i higiene establertes per la legislació sectorial, i han d'ésser fàcilment desmuntables i traslladables.

3. Els usos provisionals autoritzats han de cessar i les obres provisionals autoritzades s'han de desmuntar o enderrocar quan ho acordi l'administració actuant, o quan hagi transcorregut el termini de vigència establert en l'acord d'autorització, sense que en cap cas els afectats tinguin dret a percebre indemnització.

4. Per a l'autorització d'usos provisionals del sòl i d'obres de caràcter provisional es seguirà el procediment establert a l'article 54 del TRLUC i als articles 65 a 70 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig.



Art. 50. Usos disconformes

Els usos preexistents 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 (articles 42 a 45).

CAPÍTOL CINQUÈ - REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS D'OCI, MUSICALS, RECREATIVES O ALTRES D'ACORD AMB LA SEVA COMPATIBILITAT AMB L'HABITATGE.**Art. 51. 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 de l'article 48. No obstant, totes les activitats d'oci, recreatives, comercials, industrials, o altres que per les seves característiques poden ocasionar molèsties o que de forma general estan sotmeses a la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats i al seu reglament, quedaran limitades a les activitats i intensitat d'ús que es regulen a l'Annex 1 d'aquesta normativa, a partir de la classificació establerta en els annexes de l'esmentada llei.

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

- a) La situació de l'activitat en relació als usos residencials.
- b) Les característiques específiques d'incidència de l'activitat en l'emplaçament en què es situï.

Art. 52. 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, respectaran les condicions generals fixades en el Títol X d'aquesta normativa.

La regulació d'activitats i ordenances específiques per a les mateixes s'adequarà a l'establert a la Llei 11/2009, de 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives, i al Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel que s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives, o normes que les substitueixin.

CAPÍTOL SISÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT**Art. 53. 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 dels vehicles.

Art. 54. 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 Pla i, a tal efecte, s'enjardinaran i sistematitzaran amb plantació d'arbrat (amb inclusió de reg per degoteig), per tal de facilitar la seva integració en el paisatge urbà del municipi.

Art. 55. Previsió mínima de places 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 la parcel·la de la mateixa propietat, com a mínim les places d'aparcament que s'especifiquen a continuació :

a) Edificis de habitatges:

Habitatge de superfície construïda igual o inferior a 90 m ²	1 plaça/hab.
Habitatge de superfície construïda superior a 90 m ² i inferior a 150 m ²	1,5 places/hab.
Habitatge de superfície construïda igual o superior a 150m ²	2 places/hab.

Pel còmput del nombre de places decimals, s'agafarà el nombre enter inferior més proper.

S'exclourà d'aquesta obligatorietat les parcel·les o situacions que s'especifiquen en l'article 56 d'aquesta normativa.

Les places d'aparcament es situaran preferentment a la planta soterrani, quedant prohibits els aparcaments a la planta baixa en els edificis de nova construcció, en les zones d'Illes d'edificis compactes (Clau 4), Residencial Pineda d'en Bas (Clau 5), Edificis Residencials turístics (Clau 6), Front comercial (Clau 10) i Hotelers (Clau 11).

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.

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

e) Establiments d'allotjament col·lectiu: es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada cinc places de residència.

f) Establiments d'ús industrial: es fixa un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 150 m² de superfície construïda.

g) Activitats recreatives en edificis de superfície superior a 150 m²: 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.

h) Els edificis d'equipaments disposaran de les places adequades a la seva ubicació i necessitats.



i). Per tot ús legalment permès, que no figuri relacionat en aquesta Norma, s'hauran de preveure 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 obligatòries tindran unes dimensions mínimes de 5,00 x 2,50 metres (permetent els pilars dins d'aquestes mesures).

3. Les places d'aparcament mínimes obligatòries que es fixin en els projectes tècnics per complir els anteriors estàndards s'hauran de vincular registralment als habitatges o establiments de nova construcció o rehabilitació, estiguin o no situats a la mateixa parcel·la o solar, el que s'haurà de justificar en el moment d'efectuar la comunicació de primera utilització i ocupació o de sol·licitar la llicència de primera utilització i ocupació parcial dels edificis i les instal·lacions, o la llicència d'obertura o ambiental corresponent.

Art. 56. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

1. S'exceptuen de l'obligatorietat de preveure places d'aparcament les rehabilitacions d'edificis existents, situats en les zones del Conjunt medieval Castell d'Aro (Clau 1), i d'Edificació tradicional de Castell d'Aro, la Coma, la Crota i Fanals (Clau 2), i les rehabilitacions d'edificis existents en altres zones que per les característiques de l'edifici i del solar no permeti la seva ubicació.

2. S'exceptuen també de l'obligatorietat de preveure places d'aparcament, totes les edificacions del Front comercial situades a l'avinguda Sant Feliu de Guíxols, entre la travessera de Cavall Bernat i la plaça Dr. Josep Trueta, en les que l'ajuntament estimi que el seu accés pot interferir en el trànsit dels vianants en aquesta avinguda.

S'exceptua de l'obligatorietat de preveure places d'aparcament els petits locals de lleure i comercials de superfície igual o inferior a 250 m² en edificació independent.

3. Per a totes les zones i en els solars que per la seva configuració i escassa dimensió no permetin enquibir la rampa i els aparcaments en el soterrani, l'aparcament es podrà situar en planta baixa i/o en un altra emplaçament proper, i no serà obligatòria la reserva en cas que el nombre de places sigui igual o inferior a 4.

4. 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 o la seva ubicació en un altre terreny proper.

5. L'ajuntament podrà fixar a través de l'Ordenança reguladora dels aparcaments les condicions específiques per a les zones que estimi oportunes, en raó de les previsions de peatonalització, regulació de la circulació, activitats integrades dins la trama urbana o altres, encara que modifiquin les previsions aquí fixades, i podrà reduir o eliminar l'obligatorietat de preveure les places d'aparcament abans esmentades, quan per la dimensió de la parcel·la o de la xarxa viària no resulti tècnicament possible la seva ubicació dins l'edifici.

Art. 57. Condicions addicionals de foment de l'aparcament i del control d'accés.

1. Per a l'ús d'aparcament i per a les zones d'Illles d'Edificis (clau 4), Passeig Marítim (clau 9), Front Comercial (clau 10), Hotelers (clau 11) i Industrial (clau 12), l'ajuntament podrà autoritzar l'ocupació de la totalitat o part del subsòl de la parcel·la, sempre que no afecti a la pineda o arbrat existent. En aquest cas, el projecte incorporarà un adequat tractament de la

coberta superior, amb enjardinament i arbrat, per tal de garantir una bona qualitat ambiental de l'interior d'illa.

2. Per tal d'evitar la interferència excessiva dels accessos de vehicles en el trànsit de vianants, s'autoritzaran únicament les següents entrades:

- En la zona Residencial Pineda de Bas, una entrada per parcel·la o fracció de 800 m².
- En la zona Residencial Turística, una entrada per parcel·la o fracció de 800 m².
- En el Passeig marítim, una entrada per parcel·la i es prohibeix l'entrada a l'aparcament pel Passeig.
- En el Front comercial, no es permet l'accés a l'aparcament des de l'avinguda de S'Agaró, l'avinguda Sant Feliu de Guíxols, ni des de l'avinguda Cavall Bernat, llevat que es disposés d'aquest accés amb anterioritat a la data d'aprovació inicial d'aquest POUM.

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, enderroc 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 quedaran supeditats 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 del 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 sota la fondària vertical 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

1. 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.

S'autoritzaran en el subsòl tots els usos que s'adeqüin a la legislació sectorial corresponent, en quant a garantir la seguretat i salut de les persones. No s'admetran els usos d'habitatge o residencials en el subsòl.





2. Aquest ús i aprofitament del subsòl per a l'aprofitament privat, es podrà exercir fins a un màxim de dos plantes amb una fondària màxima de 7,50 metres, mesurada des de la cota de planta baixa de l'edificació, i sempre que no afecti a infraestructures existents i/o planejades.

3. En cas de no venir regulat específicament en la zona corresponent, s'admetrà una ocupació addicional del subsòl fins un percentatge del 30% de l'ocupació admesa per a l'edificació sobre rasant (es a dir en cas d'una ocupació màxima admesa sobre rasant del 30%, s'admetria una ocupació del subsòl del 39%). En cas d'edificacions amb alineació a vial s'admetrà una profunditat edificable del subsòl del 30% addicional a la profunditat de la planta baixa (es a dir en cas d'una profunditat edificable de 20 metres en planta baixa s'admetrà una profunditat edificable en el subsòl de 26 metres).

L'Ajuntament podrà autoritzar una major ocupació del subsòl per a facilitar la construcció de major nombre de places d'aparcament, d'acord amb les condicions fixades a l'article 57 d'aquesta normativa.

4. En l'ordenació d'edificació aïllada, el soterrani mantindrà les mateixes separacions mínimes a límits veïns, fixades per a cada zona. S'exclouen les rampes de garatge d'aquesta obligació de separació mínima a límits veïns. Així mateix es podrà adossar a la mitgera veïna el soterrani o part del mateix, que tingui la conformitat per escrit del propietari veí. L'ajuntament podrà autoritzar adossar el soterrani al límit del carrer sempre que l'acabat de coberta no sobresurti del nivell d'aquest, o s'adeqüi a les determinacions establertes a l'article 89 d'aquesta normativa.

5. 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/o en el planejament derivat.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona



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

CAPÍTOL PRIMER - TIPUS D'ORDENACIÓ I PARÀMETRES D'APLICACIÓ

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 de cada zona i dels paràmetres que la 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, les condicions d'edificació de les quals es regulen bàsicament per la profunditat edificable i l'alçada reguladora màxima.
- b) Edificació aïllada. Correspon al tipus d'edificació fixada en base a la forma i mida de les parcel·les, les condicions d'edificació de les quals es regulen bàsicament a través d'un índex d'edificabilitat màxima, un percentatge màxim d'ocupació, una densitat màxima d'habitatges, una alçada màxima i unes distàncies mínimes de separació de l'edificació als límits de les parcel·les.

Art. 62. Paràmetres d'aplicació

Dins cadascuna de les zones que determina el POUM, es fixen els paràmetres d'aplicació en relació a la parcel·la i en relació a l'edificació, adequats al tipus d'ordenació que correspon a cada zona.

CAPÍTOL SEGON – DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LA

Art. 63. Parcel·la i solar

1. S'entén per parcel·la tota fracció de la superfície del sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral.
2. Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar, ha de complir les condicions establertes en l'article 29 del TRLUC, així com les condicions de superfície i dimensions mínimes estipulades en aquest POUM.

Art. 64. Forma i límits de la parcel·la

1. Front de parcel·la. És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer. Tindran aquesta consideració tots els límits de la parcel·la als diferents carrers o vials.
2. Fondària de parcel·la. S'entén com a fondària de la parcel·la la dimensió entre el front de la parcel·la i una paral·lela a ell traçada pel punt més allunyat del fons de la parcel·la, mesurada sobre un segment perpendicular al front.
3. Laterals de parcel·la. Són els límits que no donen al carrer i que són partió amb altres parcel·les.

Art. 65. Terreny natural i pendent de la parcel·la

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 reproduïx el perfil del terreny natural, en funció de la prolongació dels perfils dels terrenys confrontants i/o que es pugui deduir en els plànols topogràfics a escala 1/1000 d'aquest POUM.

Tindrà la consideració de pendent de la parcel·la la secció del terreny natural traçada des del centre geomètric de la planta baixa de l'edificació, en la direcció de la màxima pendent del terreny (perpendicular a les corbes de nivell) i en el tram que ha d'ocupar l'edificació incloent els porxos i/o terrasses frontals.

Art. 66. Parcel·la mínima

1. És la unitat de sòl mínima, definida a cada zona mitjançant la seva superfície i/o longitud dels seus límits. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat en el moment d'inscripció de la finca.

2. Les dimensions i mides mínimes de la parcel·la es regularan a la normativa específica de cada zona. L'incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà o restringirà, segons les zones, l'edificació.

3. De la condició de disposar de parcel·la mínima per poder construir, quedaran excloses aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes, que s'adeqüin a les condicions establertes en la transitòria cinquena d'aquesta normativa.

Art. 67. Façana mínima

És la longitud mínima de front de parcel·la que ha de tenir una parcel·la per ésser edificable.

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 dues façanes. Quan la parcel·la doni front a dos vials no contigus, caldrà que la compleixi en un qualsevol dels seus fronts.

Art. 68. Segregació de parcel·les

1. 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.

2. No es podran autoritzar operacions de divisió i d'agrupació de finques de les que resultin lots edificats que incompleixin les condicions d'edificabilitat de parcel·la establertes pel planejament urbanístic.



CAPÍTOL TERCER - DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

Art. 69. Paràmetres bàsics d'edificabilitat i densitat

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

2. 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, dels cossos sortints, que es mesuraran d'acord a l'establert a article 73 d'aquesta normativa, de les edificacions auxiliars i de les edificacions existents que es conservin.

3. Densitat d'habitatges. La densitat d'habitatges és:

En el sòl urbanitzable i el sòl urbà no consolidat, és 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.

Art. 70. Delimitació de les diferents plantes de l'edificació

1. Planta baixa. Pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dintre dels límits que amb referència a la rasant assenyalada la normativa per a cada tipus d'ordenació. Té aquesta consideració la planta de l'edifici amb relació més directa amb el carrer o terreny confrontant, i és l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn.

2. Planta soterrani. És la planta de l'edifici situada per sota de la planta baixa, que no comptabilitza a efectes de càlcul de l'edificabilitat màxima admesa, però sí en l'ocupació del subsòl, i en la que no s'admeten els usos d'habitatge ni d'allotjament als efectes del còmput de superfícies i exigències de la normativa en matèria de condicions mínimes d'habitabilitat.

3. Planta pis. S'entendrà per planta pis la situada per sobre de la planta baixa.

4. Planta àtic. 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 dona front. L'alçada total d'aquesta planta àtic, inclosa coberta, no superarà els 3,50 metres.

Aquesta planta àtic ha d'estar incorporada a l'habitatge corresponent de la planta immediatament inferior i no s'admet la seva segregació com unitat independent.

La superfície d'aquesta planta àtic no computa a efectes d'establir el càlcul de la densitat màxima admesa en cada zona.

Art. 71. 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 assenyalada la legislació vigent.

Art. 72. Altells

S'entén per altell la part superior del sostre que divideix parcialment el local de la planta baixa i que no té accés independent des de l'exterior

S'admeten altells en planta baixa amb les següents condicions:

- Se separarà un mínim de tres metres de totes les façanes de l'edifici que donen front a vial públic.
- La seva superfície màxima no podrà sobrepassar la meitat de la superfície del local en que es construeixi.
- Formarà unitat de dependència amb la planta baixa, no es podrà constituir en local separat i només tindrà accés des de la planta baixa amb la qual forma local únic.
- En qualsevol cas, la superfície de la planta altell computa als efectes de l'edificabilitat al 100% de la seva superfície.

Art. 73. Cossos sortints

1. Són els cossos habitables o ocupables tancats, semitancats o oberts, que sobresurten del pla de façana.

Són cossos sortints tancats, que s'anomenen normalment miradors, tribunes o galeries, aquells tancats per tres costats mitjançant tancament rígid d'obra, vidre o altres materials, fixes o practicables.

Són cossos sortints semitancats o oberts els que tenen tancats únicament dos o menys dels seus contorns laterals; entre els cossos semitancats i oberts, els balcons i les terrasses.

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, el vol màxim dels cossos sortints no podrà sobrepassar la quinzena part de l'amplada del carrer, ni la meitat de l'amplada de la voravia, amb un màxim de 1,50 metres.

Els cossos sortints tancats no podran ocupar més d'un terç de la façana, mentre que els cossos sortints oberts o semitancats podran ocupar tota la longitud de la façana. En tots dos casos, els cossos sortints es separaran un mínim de 1,00 metre del límit de la paret mitgera o partió veïna.

Els cossos sortints es situaran a una alçada mínima de 3,50 metres sobre la rasant de la vorera, si la façana està alineada al límit del vial.

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 inscriptible en el punt on es projecta el cos sortint de l'espai interior illa, amb un vol màxim en tot cas de 1'50 metres i una separació mínima d'1 metre de la mitgera veïna.

Art. 74. Porxos i pèrgoles

1. Els porxos coberts o susceptibles de cobriment computaran al 100% de la seva superfície a efectes d'ocupació i al 50% a efectes del càlcul d'edificabilitat, i mantindran les separacions mínimes establertes per a l'edificació.



Les pèrgoles són elements estructurals lleugers i no coberts usats per ombreig que no computen com edificabilitat ni per l'ocupació màxima admesa, i que mantindran les separacions mínimes establertes per a l'edificació.

Les pèrgoles en l'àtic o pis superior, podran ocupar un màxim d'un 25% de la terrassa i quedaran dins el gàlib format per una pendent de 45° des de l'últim forjat.

Art. 75. 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, cornises, ràfecs, i similars.

S'admeten per regla general els elements sortints fins a un màxim de 15 cm. del pla de façana, amb una alçada mínima sobre la vorera de 2,50 metres.

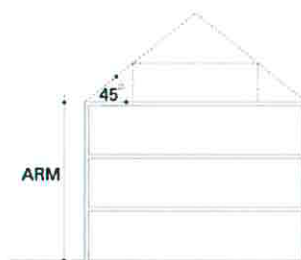
Els ràfecs de la coberta, quant es situen a partir de la primera planta, podran volar fins a 45 cm. del pla de façana en els carrers de menys de 20 metres, i 90 cm. en carrers d'amplada igual o superior a aquesta dimensió.

Art. 76. Elements i instal·lacions per damunt la coberta dels edificis

1. S'englobaran sota el terme "*elements tècnics de les instal·lacions*" els següents conceptes: aparells d'aire condicionat, filtres d'aire, aparells de calefacció i/o refrigeració, captadors solars tèrmics, plaques fotovoltaïques, conductes de ventilació o de fums, claraboies i acabats de murs, antenes de telecomunicacions, maquinària d'ascensor, espai per recorregut extra dels ascensors 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 la instal·lació de plaques fotovoltaïques o de 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 45° des de l'últim forjat.



Els aparells d'aire condicionat, xemeneies, plaques solars, i altres elements anàlegs, s'hauran de col·locar preferentment a la coberta, retirats un mínim de 1.50 metres 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. Aquests aparells no podran instal·lar-se a l'exterior de la façana ni sobresortir per damunt del pla de façana.

Les antenes de telecomunicacions s'adequaran a l'establert a l'ordenança municipal aprovada.

2. Ampits i baranes per damunt la coberta.

L'ampit en el cas de coberta inclinada o la barana de protecció en cas de coberta plana no podrà sobrepassar una alçada màxima, en ambdós casos, de 1,10 metres pel cim de l'alçada reguladora màxima.

Les baranes de separació entre terrats no podran tenir més de 1,80 metres d'alçada, amb un màxim d'1 metre amb material macís o opac.

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

Art. 77. 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 la normativa sobre condicions mínimes d'habitabilitat i el Codi Tècnic de l'Edificació.

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

Art. 78. Alineació de l'edificació (Línia de façana)

És la línia que assenyala el límit a partir del qual s'haurà de situar l'edificació amb front a la via pública, coincidint amb l'alineació del vial o retranquejada respecte al mateix.

S'admet el retranqueig de la línia de façana en relació a l'alineació fixada als plànols de zonificació, sempre que es mantingui l'alineació posterior i/o no perjudiqui a tercers.

Art. 79. Planta baixa referida al carrer

1. En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial, s'entendrà per "*planta baixa*" aquella en què el paviment se situï 0'60 metres per damunt o per sota de la rasant del vial, en el punt de mesura de l'alçada reguladora màxima. En els casos en que, a causa del pendent del vial, més d'una planta se situï dintre dels límits exposats, cada tram de la façana en que 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 l'illa de cases.

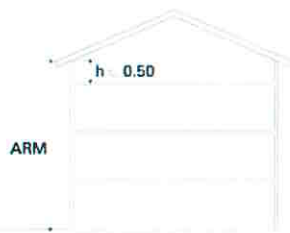
2. En el cas específic dels edificis situats en front al Passeig marítim, podrà tenir la consideració de planta baixa aquella en que el paviment se situï fins a una alçada de 1,50 metres per damunt la rasant del Passeig marítim i/o vials als que doni front.

Art. 80. Alçada reguladora màxima (ARM) referida al carrer

1. L'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació sobre rasant, excepte pels edificis de la zona industrial (clau 12) i de la subzona 10v (La Bòbila), definida 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 la 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 forjat o sostre, en el cas de coberta plana.

El nivell del pla exterior de la coberta no podrà sobrepassar l'alçada de 0,50 metres del pla superior de l'últim sostre.



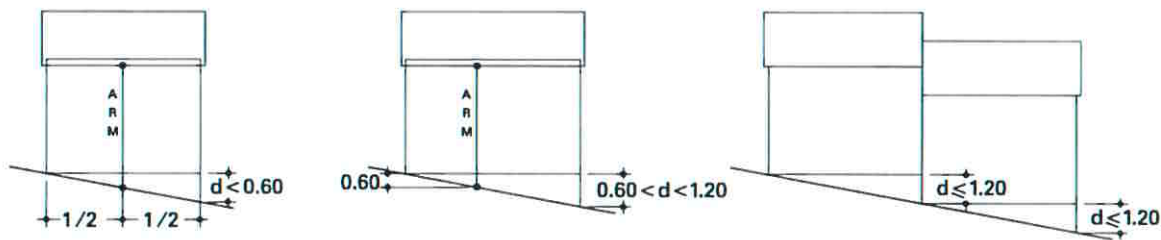


2. La determinació del punt en que es mesurarà l'alçada serà diferent per cada un dels següents supòsits:

a) Edificis amb front a una sola via.

Si la rasant del carrer, agafada en la línia de façana és tal que la diferència de nivells entre el punt més alt i el punt més baix de la mateixa és inferior a 0,60 metres, l'ARM es prendrà en el centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquell punt. Si, pel contrari, aquesta diferència de nivells és major de 0,60 metres i no sobrepassa 1,20 metres, l'ARM es prendrà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres 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 1,20 metres, 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.

En 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 en els vials adjacents de menys amplada una longitud màxima equivalent a l'amplada del carrer secundari, comptada a partir de la cantonada o última flexió de xamfrà, i en cas d'acord en corba a partir del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor amplada.

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

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent igual o inferior al 35%.

En cas que l'edifici es cobreixi amb coberta inclinada, es podrà destinar un màxim del 40% de la seva superfície a terrassa, i aquesta es separarà un mínim d'1 metre 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 metres 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 metres d'alçada, amb un màxim de 1 metres amb material macís o opac.

d) Els elements tècnics de les instal·lacions, d'acord amb la regulació continguda en l'article 76.

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

4. Regulació de l'alçada dels edificis per la zona industrial (Clau 12), i subzona 10v (Bòvila).

L'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació sobre rasant per la zona industrial (Clau 12) i per la subzona 10v (Bòvila), 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. 81. Volum sota coberta

Es permet la utilització del volum de l'edificació situat sota coberta per a usos complementaris de l'activitat hotelera o altres que es desenvolupin en l'edifici, inclòs el d'habitatge, en aquest darrer cas, 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. 82. Profunditat edificable

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 .

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



Art. 83. 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 que es permeti de forma expressa en la representació gràfica dels plànols de zonificació del sòl urbà.

3. La planta soterrani podrà sobrepassar l'ocupació de l'edificació en l'interior d'illa per l'ús d'estacionament o altres amb les condicions establertes en els articles 57 i 60.

4. Les tanques a carrer o entre finques veïnes s'adequaran a l'establert a l'article 331 d'aquesta normativa.

5. En els espais lliures interiors no edificables privats, es permetran construccions auxiliars al servei dels edificis principals que no superin el 5% d'ocupació (a aplicar a sobre la superfície lliure referida a cada finca), amb una superfície màxima de 15 m² i una alçada màxima de 2,80 metres totals (amb coberta inclosa), i que es situaran adossats a la façana posterior o al fons de la parcel·la i sempre amb una separació mínima de 5 metres del carrer.

S'admetran a més les instal·lacions esportives a cel obert. En el cas de piscines aquestes es separaran un mínim d'1 metre de les partions veïnes.

6. L'espai no ocupat per a l'edificació s'arbrarà i enjardinarà bàsicament amb espècies pròpies d'aquesta zona, d'acord al que estableix l'article 328 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 de l'espai lliure d'edificació de les parcel·les d'acord amb l'establert a l'article 334 d'aquesta normativa.

CAPÍTOL CINQUÈ - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 84. L'índex d'edificabilitat net

Dins cadascuna de les zones i subzones amb tipus d'ordenació segons edificació aïllada 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. 85. Ocupació màxima de parcel·la

Igualment, dins cadascuna de les zones i subzones d'edificació aïllada, 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 i elements sortints.

L'ocupació dels soterranis es fixa en l'article 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.

Art. 86. Espai lliure de la parcel·la

És l'espai privat per damunt de la rasant del terreny que no pot ésser 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 espècies pròpies d'aquesta zona, d'acord al que estableix l'article 328 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 de l'espai lliure d'edificació de les parcel·les d'acord amb l'establert a l'article 334 d'aquesta normativa.

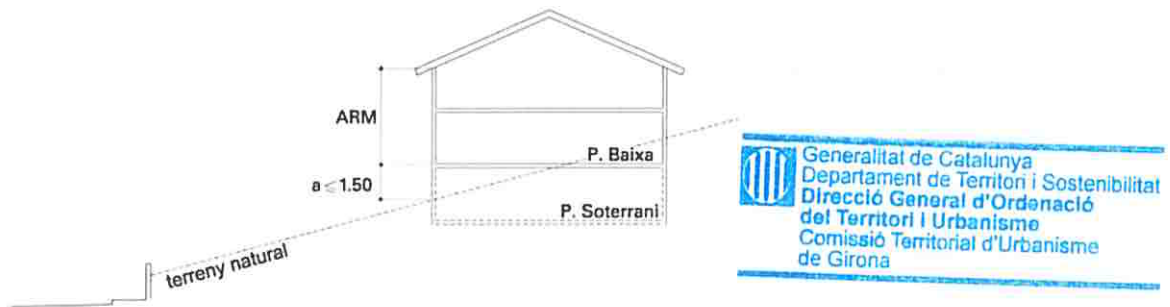
Art. 87. Alçada reguladora màxima (A.R.M.) referida a la parcel·la.

1. L'alçada reguladora màxima (A.R.M.) de l'edificació 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.

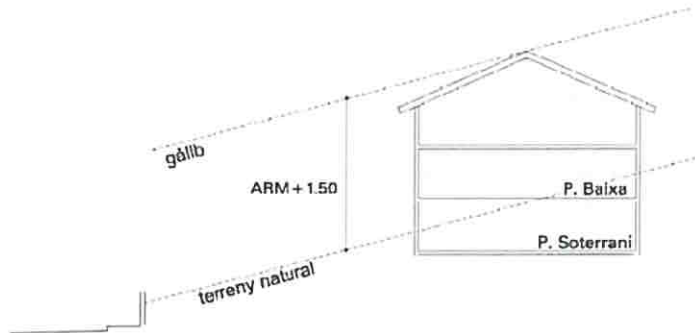
L'alçada reguladora màxima de l'edificació es mesurarà verticalment des de la cota de la planta baixa fins al nivell d'arrencada de la coberta o del pla superior del terrat o coberta plana.

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

Tindrà la consideració de planta sotterrani tota la planta o part de la planta que quedi enterrada i no sobresurti més de 1,50 metres del terreny natural.



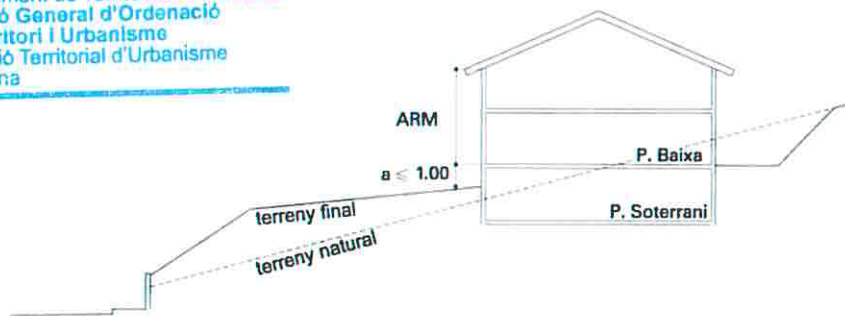
Tota construcció incloent coberta i volums complementaris, quedarà compresa en el gàlib determinat per un pla paral·lel al terreny natural i distant a aquest en mesura vertical a una alçada que correspondrà a l'alçada reguladora màxima establerta per a cada zona incrementada en 1,50 metres.



En el casos en que, per raó de la pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui. La diferència de cota entre les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa no podrà ésser superior a 1,50 metres. El forjat situat per damunt o per sota d'aquesta alçada d'1,50 metres, amb relació al que s'estableixi com a planta baixa, tindrà la consideració de planta primera o planta sotterrani respectivament.

L'escalonament de les plantes per adaptar-se al terreny, no podrà donar lloc a la visualització d'un planta més de les permeses dins la zona.

L'excavació de la planta sotterrani per sota la planta baixa tampoc podrà donar lloc a la percepció exterior d'una façana aparent amb una planta més. A tal efecte, es disposarà l'entrada al sotterrani i l'anivellació final de parcel·la, per tal que la planta baixa mantingui una alçada no superior a 1,00 metre de la cota final de terreny, i únicament podrà ésser aparent en tota la seva alçada l'entrada i la porta de garatge, que es col·locarà en un lateral de la parcel·la.



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.

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.

Art. 88. Volum sota coberta

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

Art. 89. 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 l'edificabilitat màxima autoritzada 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, i tindran una alçada màxima de 2,80 metres, inclosa la coberta.

En els terrenys en declivi, amb pendents superiors al 50%, 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'edificació no podrà sobresortir d'un pla horitzontal situat a 2,80 metres (inclosa la coberta) de la rasant de la vorera.

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 1,50 metres per damunt de la rasant natural i sense sobresortir d'un pla horitzontal situat a 2,80 metres (inclosa la coberta) de la rasant de la vorera.

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 d'1 metre, i la seva construcció no podrà sobrepassar per sobre o per sota el nivell del terreny natural en 1,50 metres.

Les instal·lacions de "barbacoa" es separaran un mínim de 3 metres dels lindars de la parcel·la.

Art. 90. 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 metres a comptar perpendicularment des del límit dels lindars veïns no podran modificar en més o menys 1 metre el nivell del terreny natural.

- A partir d'aquesta separació de 3 metres dels lindars veïns, les plataformes d'anivellació no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt ni a 2,20 metres per sota de la cota natural del terreny. En qualsevol cas, aquestes plataformes d'anivellació no podran donar lloc a murs d'alçada superior a 2,70 metres ni donar l'aparença d'una planta mes a l'edificació o augmentar l'alçada màxima d'aquesta, regulada en article 87 d'aquesta normativa.

- Excepcionalment, l'alçada del mur de contenció en el límit del carrer podrà arribar fins a una alçada de 2,80 metres en el cas que el terreny original tingui o sobrepassi aquesta alçada en aquest límit.

- Els talussos d'anivellament per l'enjardinament de la parcel·la no podran superar el 30% de pendent i una alçada de 1,50 metres, i respectaran una distància mínima entre ells de 3 metres. Aquests talussos es podran estabilitzar amb murs verds de terra mecanitzada amb malles o utilitzant tècniques de bioenginyeria per garantir la seva estabilització i un acabat vegetal de qualitat.

- En substitució dels talussos, s'admet l'ús de murs de pedra seca autoportants amb materials i característiques pròpies d'aquesta zona, fins una alçada màxima d'1,50 metres. Queda prohibit l'ús d'esculleres, pedraplens o rocalles per a l'execució d'aquests talussos o en substitució dels murs de pedra.

2. Tal com s'especifica en l'article 87 d'aquesta Normativa, el projecte edificatori necessari 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 article 87, es mesurarà a partir de la planta baixa.

Art. 91. Reducció de l'ocupació en funció de la pendent

Per a les parcel·les de la zona de Cases unifamiliars aïllades (clau 8), amb pendent superior al 30%, l'ocupació permesa es disminuirà segons el que s'indica a continuació:

- Del 30% al 50%, es disminueix en 1/3.
- Del 50% al 100%, es disminueix en 1/2.
- Si es més del 100%, es prohibeix l'edificació.



10351



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

TÍTOL V. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER – RÈGIM URBANÍSTIC

Art. 92. Disposicions comuns

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

1. La classificació del sòl en classes segons el seu règim jurídic (grafiat en el plànol n-1).
2. La determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori (grafada en els plànols n-2).
3. La qualificació del sòl en sistemes o zones (grafats en els plànols n-3 i n-4).
4. La determinació de polígons d'actuació urbanística i sectors de planejament urbanístic derivat per al seu desenvolupament mitjançant plans de millora urbana o plans parcials (grafats en el plànols n-4).

Art. 93. Classificació del sòl

D'acord amb el seu règim urbanístic, el territori afectat per 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 TRLUC.

La citada classificació del sòl es delimita en aquest Pla, en el plànol "Estructura general i orgànica del territori. Classificació del sòl".

Art. 94. Qualificació en zones o sistemes

D'acord amb la funció o destí que els hi atorga el POUM, els terrenys es qualifiquen en sistemes o zones.

Els sistemes comprenen els sòls d'ús públic necessaris per assegurar el desenvolupament de les funcions del territori i les activitats bàsiques de servei als ciutadans:

- a) Sistemes de comunicacions.
- b) Sistemes d'espais lliures públics.
- c) Sistemes d'equipaments comunitaris.
- d) Sistema d'habitatges dotacionals públics.

Les zones comprenen els sòls edificables d'aprofitament privat qualificats amb diferents claus urbanístiques segons el seu ús i intensitat.



Art. 95. Determinacions dels polígons d'actuació urbanística i dels sectors de planejament

1. En el sòl urbà no consolidat, la delimitació dels polígons d'actuació urbanística té per finalitat la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys per a sistemes, segons preveu la legislació vigent, i l'execució de les obres d'urbanització necessàries per la conversió dels terrenys en solars. En els polígons d'actuació urbanística 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 els 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 les determinacions d'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 TRLUC. Els graus de protecció queden establerts en el present POUM, d'acord amb el que disposa l'article 58.9 del TRLUC.

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

Art. 96. Sistemes

1. A efectes de la determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquest POUM estableix, d'acord amb el seu destí, sòls per als següents sistemes:

a) Sistema de comunicacions.

Subsistema viari (Clau V).

Subsistema Marina de Port d'Aro (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 per possibilitar la qualitat urbana necessària al servei de les activitats del municipi.

Art. 97. Delimitació dels sistemes

1. El POUM assegura l'ordenació esglaonada i flexible del territori mitjançant la previsió de sistemes urbanístics generals i sistemes urbanístics locals. Els primers estan grafiats en el present POUM en els plànols d'estructura general i orgànica del territori; els segons estan regulats per llei i, en detall, per aquest POUM. La seva precisió queda posposada al moment en el que es desenvolupi cada polígon o sector mitjançant el pla corresponent, si bé han 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 i tenen per finalitat assentar les bases territorials per la prestació de serveis d'interès general. Pel que fa als sistemes locals, el seu àmbit de servei directe és el sector o zona en què s'enquadren.

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

Art. 98. Règim de cessions

1. 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 TRLUC. 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 tal d'obtenir la cessió dels mateixos i procedir, quan sigui possible, a la redistribució 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 en l'article 168 del TRLUC.

2. 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.

3. 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 TERCER – QUALIFICACIÓ DEL SÒL. DIVISIÓ EN ZONES**Art. 99. Definició**

Els terrenys no destinats a sistemes, es delimiten en diferents zones i subzones segons el seu ús i intensitat. Les zones d'aquest POUM comprenen les qualificacions urbanístiques que s'enumeren a continuació:

I.- SÒL URBÀ.**CONJUNTS A PROTEGIR**

Conjunt medieval Castell d'Aro (Clau 1)

Edificació tradicional - Castell d'Aro, la Coma, la Crota i Fanals (Clau 2)

Conjunt Residencial S'Agaró (Clau 3)

ZONES RESIDENCIALS

Illes d'edificis compactes (Clau 4)

Residencial Pineda de Bas (Clau 5)

Residencial turístic (Clau 6)

Cases adossades (Clau 7)

Cases unifamiliars aïllades (Clau 8)

ÀMBITS SINGULARS

Passeig marítim (Clau 9)

Front comercial (Clau 10)

Hoteler (Clau 11)

Industrial (Clau 12)

II.- SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Sectors de desenvolupament residencial (Clau 13)



III.- SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

Sectors per equipaments (Clau 14)

IV.- SÒL NO URBANITZABLE

Golf (Clau 15)

PEIN (Clau 16)

Costaner C-1 (Clau 17)

Forestal (Clau 18)

Agroforestal (Clau 19)

Protecció agrícola (Clau 20)

Càmping (Clau 21)





Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

TÍTOL VI. ORDENACIÓ DELS SISTEMES

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

Art. 100. 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, provincials, comarcals 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 en els plans parcials o plans de millora urbana en els que es desenvolupen aquestes vies.

Art. 101. 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, i que corresponen a l'autovia C-31, que forma part de la xarxa bàsica de Catalunya, carretera C-253 de Sant Feliu a Palamós, GI-662 de Sta. Cristina a Platja d'Aro, GI-666 variant oest de Platja d'Aro, GI-665 circumval·lació nord de Platja d'Aro, GIV-6621, de la GI-662 (Castell d'Aro) a la C-253 (Sant Pol).
- b) Xarxa viària urbana, que comprèn les vies de l'àrea urbana, i en la que es distingeixen:
 - Vies urbanes bàsiques fonamentals per l'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, que comprèn vies rurals bàsiques que estructurin el territori en funció de la seva connectivitat entre diferents àmbits en sòl no urbanitzable. Aquesta qualificació serà legitimació suficient en relació a la necessitat d'establir la seva utilitat pública i l'interès social.

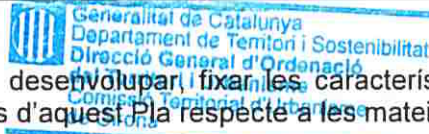
Art. 102. Via verda – Carrils bici

La traça de la via verda, que uneix diferents poblacions des de Girona a Sant Feliu de Guíxols, i d'aquesta a Palamós, transcorre per un espai específic i diferenciat per aquest ús. La traça de la via verda és inclosa dins el plànol n-4 "Zonificació detallada del sòl urbà i urbanitzable".

La xarxa de carrils bici d'àmbit més local és inclosa, així mateix, dins el plànol n-2.1 "Estructura general i orgànica del territori. Sistema de comunicacions", i el desplegament dels diferents trams s'efectuarà mitjançant els corresponents projectes d'urbanització.

Art. 103. Redacció de plans especials per al desenvolupament del sistema viari

1. Les vies definides en el apartat b de l'article 101, 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 i fixar les característiques de disseny i materials, i precisar les determinacions d'aquesta Pla respecte a les mateixes.

2. Amb aquesta finalitat, el POUM estableix els següents àmbits a desenvolupar mitjançant pla especial:

- Pla Especial de la carretera C-253 de Sant Feliu a Palamós. Té com a finalitat fixar les característiques d'aquesta travessia, que configura la principal via urbana del municipi, per fixar els criteris i característiques de la seva integració a la trama urbana, incorporar un passeig de vianants en els trams d'enllaç amb Calonge (avinguda de Palamós i avinguda Cavall Bernat) i d'enllaç amb S'Agaró (avinguda Platja d'Aro i avinguda Sant Feliu de Guíxols), i per fixar els criteris de tractament paisatgístic per a millorar la imatge i la qualitat urbana de l'entorn de la mateixa.

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

- Pla Especial urbanístic dels passejos per a vianants i/o rutes saludables. 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 i materials s'han d'adequar a les diferents àrees a on es situen, amb paviments tous, cunetes sense vorada, arbrat i plantacions abundants.

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

Art. 104. Condicions per a l'edificació i les infraestructures de serveis en vies de la xarxa viària territorial

Les actuacions situades dins l'àrea d'influència de la xarxa viària territorial que afectin a vies de titularitat d'altres administracions estaran subjectes a l'establert a la legislació sectorial de carreteres, és a dir, al Text refós de la Llei de carreteres, aprovat per Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, i precisaran autorització expressa de l'administració competent. Les edificacions, tanques o instal·lacions mantindran les separacions i condicions fixades per la legislació sectorial vigent per a cada tipus de via.

Les construccions, instal·lacions i edificacions de la zona adjacent a les vies integrants de la xarxa viària territorial, estan subjectes a la prèvia obtenció de llicència municipal.

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

Les edificacions llindants a camins rurals respectaran les separacions mínimes fixades a l'article 303.5 d'aquesta normativa.



Art. 105. Disciplina urbanística de la publicitat

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda visibles des de la via pública està sotmesa a llicència municipal prèvia, i s'adequarà a l'establert a l'article 332 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 en paisatge a on es situïn.

Els cartells s'hauran de retolar d'acord amb la Llei de política lingüística de la Generalitat.

3. Dins la xarxa viària territorial, la xarxa viària bàsica i la xarxa de camins rurals, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la via pública, d'acord amb la

legislació sectorial vigent (Text refós de la Llei de carreteres, aprovat per Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost).

Art. 106. Sistema d'aparcaments (Clau V-Ap)

1. Comprèn els terrenys que el POUM destina específicament per a aquesta finalitat d'aparcament, amb l'objecte de mantenir i completar la necessitat d'aquests en àrees de suport a l'activitat residencial, comercial i de serveis de la població.

Aquestes àrees d'aparcament podran ésser de titularitat 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 ús. 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 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 DE COMUNICACIONS – SUBSISTEMA GENERAL PORTUARI DE LA MARINA DE PORT D'ARO (Clau P)

Art. 107. Sistema General Portuari de la Marina de Port d'Aro. Definició i regulació.

En aquest sistema s'inclouen les infraestructures de la Marina de Port d'Aro, així com les seves possibles reformes i ampliacions.

La seva regulació ve determinada per la legislació sectorial específica i el seu desenvolupament i condicions de servituds, edificació i usos s'adequarà a les determinacions de la Llei 5/1998, de 17 d'abril, de Ports de Catalunya, i al Pla de Ports de Catalunya.

Per a l'ordenació del sistema general portuari es tramitarà el corresponent Pla Especial, d'acord amb el que preveu l'article 37 de la Llei 5/1998, de 17 d'abril, de Ports de Catalunya, i l'article 56 del seu Reglament de desenvolupament, aprovat per Decret 258/2003, de 21 d'octubre.

CAPÍTOL TERCER – SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Clau Eq)

Art. 108. Equipaments. Definició

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

Art. 109. Condicions d'ús per als equipaments públics

1. Docent.- Centres docents per a l'educació infantil, primària, secundària, batxillerat, 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, residències 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 comprèn la pràctica d'activitats esportives en instal·lacions a l'aire lliure o en edificacions específiques per a aquest ús.
4. Sociocultural.- L'ús sociocultural compren les activitats culturals i de relació social, desenvolupades usualment en edificis específics per aquest fi, tals 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 centres 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 comprèn 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 TRLUC.

Art. 110. Condicions d'edificació dels equipaments públics.

1. Els equipaments i dotacions públics comunitaris, en general, es regularan mitjançant un pla de millora urbana d'ordenació de volums, que fixarà l'edificabilitat i la volumetria de l'edificació d'acord amb les necessitats funcionals de l'equipament i la seva adaptació a les característiques de l'entorn a on s'ubica.
2. En el cas que no es tramiti el pla de millora urbana, es regularà preferentment pel sistema d'ordenació d'edificació aïllada. L'edificabilitat neta màxima sobre sòl públic edificable, en aquest cas, serà d'1 m²st/m²sòl, i l'alçada màxima serà de 7,5 metres sobre la cota natural del terreny. La forma i distribució dels cossos d'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais d'arbrat i jardineria a l'interior de cada parcel·la.

No obstant, quan els equipaments estiguin localitzats en sectors de sòl urbà, que compreguin zones regulades per ordenació segons alineació de vial, s'ordenaran d'acord amb els paràmetres i característiques de les zones, adaptant-se a l'alçada i característiques de l'edificació veïna, encara que sobrepassin l'edificabilitat i l'alçada abans esmentades.



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

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

Art. 111. Equipaments privats. Definició i condicions d'ús.

Comprèn les parcel·les privades destinades a usos col·lectius per a instal·lacions esportives o altres, necessàries per a complementar l'oferta d'activitats del sector turístic.

Els usos permesos són:

Esportiu
 Sanitari- sociosanitari
 Educatiu
 Religios
 Recreatiu
 Sociocultural

Art. 112. Equipaments privats. Condicions d'edificació i parcel·lació

1. Condicions d'edificació.

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,15 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 10%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 6,50 metres corresponent a planta baixa més 1 planta pis.

2. Condicions de parcel·la.

La parcel·la mínima es fixa en 1500 m².

3. Separacions a límits de parcel·la.

Les separacions mínimes de l'edificació als llimdars de la parcel·la serà de 5 metres.

4. Equipaments privats en sòl no urbanitzable.

Els àmbits assenyalats per a equipaments situats dins règim de sòl no urbanitzable s'adequaran a la regulació de l'article 47.4 a) del TRLUC, i es tramitaran d'acord a l'establert a l'article 48 del TRLUC, excepte que s'inclouin dins el pla especial urbanístic de regulació del càmping al que donen servei, o altre pla especial específic per a la seva regulació. Les construccions existents en aquestes finques es regiran pel que disposen els articles 47.3 i 47.3 bis del TRLUC, amb la possibilitat, en el seu cas, de ser destinades a usos hotelers, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.

5. Equipament- Mas Candell.

L'àmbit assenyalat com equipament Mas Candell, situat en sòl no urbanitzable, es regirà per les condicions esmentades en l'apartat anterior i, atès la seva ubicació dins d'una àmplia zona d'equipaments i serveis annexa al càmping, es regularà mitjançant un pla especial urbanístic que fixarà les condicions d'ús i de rehabilitació i ampliació del Mas.

CAPÍTOL QUART – SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS – SUBSISTEMA SERVEIS TÈCNICS (Clau St)

Art. 113. Serveis tècnics

1. El present POUM conté l'ordenació de la infraestructura dels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigües, sanejament, gas i telecomunicacions, establint les precises reserves de sòl i de protecció, sense perjudici que aquests serveis quedin subjectes, en el seu desenvolupament i execució, a la legislació específica 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 l'entorn d'aquests serveis, es consideraran i sistematitzaran com espais lliures verds.

2. Serveis tècnics d'abastament d'aigua i sanejament. Els nous sectors de planejament de sòl urbà i urbanitzable hauran d'incorporar les obres per l'ampliació, millora i adaptació de les xarxes municipals d'abastament i sanejament, necessàries per a la consolidació de les seves previsions de creixement, incorporant els seus costos d'implantació.

3. Nous dipòsits 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, etc.) i preveuran un disseny i ubicació que minimitzi l'impacte sobre els terrenys forestals i garanteixi la correcta inserció en el medi. L'expedient incorporarà una sol·licitud d'informe al Departament de la Generalitat que competeixi. La qualificació de finques o parcel·les com a serveis tècnics d'abastament d'aigua facultarà a l'ajuntament per a la seva expropiació, atès el seu interès públic, així com la dels seus accessos.

4. Sistema de serveis tècnics ambientals. Les instal·lacions per a dipòsit controlat de residus, acopi de terres, runes i materials de construcció, manteniment d'infraestructures viàries o altres similars, es qualifiquen com a serveis tècnics ambientals.

5. Sistema de telecomunicacions, estacions i antenes de telefonia. Aquests sistemes s'adequaran, en el seu cas, a l'emplaçament i condicions establerts en el corresponent Pla Especial d'Implantació de Infraestructures de Telecomunicacions, que es redactarà per cada operador per tal d'ordenar el desplegament d'aquestes infraestructures al municipi. Aquest pla tindrà en compte el dinamisme dels serveis de telecomunicació i la contínua adaptació de les seves infraestructures per satisfer la demanda.

CAPÍTOL CINQUÈ.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS – PARCS I JARDINS URBANS . ÀMBITS FORESTALS PÚBLICS (Clau EII)

Art. 114. Definició

Comprèn els sòls destinats a zones verdes, places i passeigs arbrats en sòl urbà i urbanitzable. Seran d'ús i propietat públics, destinats a parcs o a jardins per a jocs de nens, descans i repòs de les persones i protecció i millora de la qualitat ambiental de la població.

També s'inclouen dins el sistema d'espais lliures públics aquells àmbits de sòls forestals de titularitat pública procedents d'adquisicions o de cessions de compensació d'urbanitzacions.



**Art. 115. 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 amb els elements accessoris necessaris, inclosos edificis o instal·lacions per a serveis annexes del parc, per a usos esportius, lúdics, culturals o socials, sense que aquests últims no ocupin més del 5% de la seva superfície. S'admetran també instal·lacions provisionals per a usos esportius, lúdics o culturals encara que ultrapassin l'ocupació abans esmentada, sempre que la seva instal·lació no perjudiqui la funcionalitat i gaudi del parc.

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 EII/Ap per aparcaments en soterrani o en superfície. Aquests àmbits es podran destinar també per a ubicar instal·lacions lúdiques, tals com atraccions, fires, circs o similars. En tots els casos, la superfície del mateix s'adequarà per al destí d'espais lliures i mantindrà el caràcter enjardinat i arbrat en la seva superfície, mantenint la seva funcionalitat d'espai públic.

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 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 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.

Art. 116. Àmbits forestals públics

Compren terrenys forestals definits a l'article 2 de la Llei 6/1988 de 30 de març, Forestal de Catalunya, de titularitat pública i procedents d'adquisicions o de cessions de compensació d'urbanitzacions, que s'assenyalen en els plànols de zonificació d'aquest POUM.

Aquest àmbits engloben bàsicament pinedes de pi pinyoner, així com la sureda en reconstitució i l'alzinar litoral ben estructurat, a les vessants amb fort pendent de la falda de les Gavarres. D'acord amb la legislació forestal vigent, aquestes àrees tindran la consideració de sòls forestals permanents.

CAPÍTOL SISÈ.- SISTEMA D'ESP AIS LLIURES PÚBLICS - SUBSISTEMA HIDROGRÀFIC (Clau H)**Art. 117. Sistema hidrogràfic - Definició**

1. El sistema hidrogràfic comprèn 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.

2. La delimitació del sistema hidrogràfic ve determinat per l'administració hidràulica (Agència Catalana de l'Aigua) d'acord amb el Pla d'Espais Fluvials (PEF) del Riudaura, que aquest POUM incorpora.

3. La protecció d'aquest sistema hidrogràfic abasta fins a la franja de la zona de policia que determina el Text refós de la Llei d'Aigües, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, de 100 metres a cada costat de les lleres públiques, zona en la qual qualsevol alteració del relleu del terreny o nova construcció estarà condicionada a l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, sempre i quan el planejament derivat urbanístic no hagi estat informat prèviament i s'hagin incorporat les prescripcions formulades per l'ACA.

4. Els projectes constructius dels nous ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, haurà d'incloure el seu dimensionat pel cabal Q.500, amb les dimensions mínimes establertes al document de "*Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial*" de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Art. 118. Sistema hidrogràfic - Usos

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

Art. 119. Protecció de les aigües subterrànies

L'explotació i ús de les aigües subterrànies es subjectarà al Decret 328/1988, d'11 d'octubre, pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en relació amb diversos aquífers de Catalunya.

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

Art. 120. Definició

El sistema marítim comprèn el sòl inclòs dins el domini públic marítimo-terrestre (d.p.m.t.) regulat a la Llei 22/88 de Costes, i que s'identifica en els plànols d'ordenació del POUM amb la clau M.

La delimitació del domini públic marítimo-terrestre correspon a l'administració de l'Estat, mitjançant el corresponent afitament. Aquest POUM recull l'afitament vigent en el moment de l'aprovació 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 la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes, i el Reial Decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament General de Costes.

2. La utilització del domini públic marítimo-terrestre es regularà per l'especificat en el títol III de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.

3. La zona de servitud de protecció del d.p.m.t. es defineix a l'article 23 i a la disposició transitòria tercera de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes, i recau sobre una franja de 100 metres d'amplada en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable delimitat, i de 20 metres d'amplada en 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 a l'establert als articles 24 i 25 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes. Els usos permesos en aquesta zona, hauran de disposar de l'autorització de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, de conformitat amb el determinat en l'article 49 del Reial Decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament General de Costes.

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 Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.

4. La zona de servitud de trànsit del d.p.m.t. es defineix a l'article 27 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes, 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 Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.

5. Les obres i instal·lacions existents en el domini públic o en les seves zones de servitud, es regularan per l'especificat en la Disposició Transitòria Quarta de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, 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 22/1988, de 28 de juliol, de Costes i concordants del Reglament General de Costes.

7. L'ajuntament proposarà el corresponent pla d'usos de temporada del sistema marítim.

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

Art. 122. Definició

1. Comprèn 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 amb el que preveu l'article 34.3 del TRLUC i l'article 66.1 c) del RLUC.

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 a les alçades de les edificacions veïnes.

TÍTOL VII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNES

Art. 123. Qualificació de sòl urbà

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita el sòl urbà d'acord amb les condicions establertes al TRLUC, 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 què 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 de les 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.4-1 a n.4-20), d'acord amb la següent classificació:

CONJUNTS A PROTEGIR

- Conjunt medieval Castell d'Aro (Clau 1).
- Edificació tradicional Castell d'Aro, la Coma i Fanals (Clau 2).
- Conjunt Residencial S'Agaró (Clau 3).

ZONES RESIDENCIALS

- Illes d'edificis compactes (Clau 4).
- Residencial Pineda d'en Bas (Clau 5).
- Residencial turístic (Clau 6).
- Cases adossades (Clau 7).
- Cases unifamiliars aïllades (Clau 8).

ÀMBITS SINGULARS

- Passeig marítim (Clau 9).
- Front comercial (Clau 10).
- Hoteler (Clau 11).
- Industrial (Clau 12).

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

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

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

- 1.- Edificació segons alineació de vial.
- 2.- Edificació aïllada.

La definició d'aquests tipus edificatoris i dels paràmetres urbanístics que els regulen s'efectua en el títol anterior.(TÍTOL IV - Disposicions comunes 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'article 48 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 projectes d'urbanització complementaris, amb les finalitats previstes en el TRLUC.

L'ajuntament podrà atorgar llicències en el sòl urbà consolidat amb subjecció a aquest POUM, sense l'aprovació prèvia d'aquests documents urbanístics, 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'article 29 del TRLUC.

Art. 127. Plans de millora urbana, polígons d'actuació urbanística 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 dels polígons d'actuació urbanística 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 TRLUC, 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 llicències 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 es fixen en el sòl urbà en aquest POUM, mentre que la localització de la reserva que el Pla determina amb el percentatge de sostre mínim corresponent per aquest tipus d'habitatges, dins dels plans de millora urbana o dels sectors del sòl urbanitzable, es concretarà en el planejament derivat corresponent.

Per al còmput de la densitat o nombre d'habitatges corresponents al sostre destinat a HPP, s'estimarà el d'1 habitatge per cada 100 m² de sostre total construïble, excepte en els sectors o polígons en què es determini específicament una altra densitat. Aquest càlcul a efectes reparcel·ladoris s'efectua sense perjudici de que la superfície dels habitatges de protecció pública s'adeqüi a les dimensions i tipologia conformes al col·lectiu al qual s'adreça, i en el seu cas, sense perjudici d'ajustar-se a les condicions establertes a l'article 100.2 del TRLUC.

El planejament derivat fixarà els terminis per a la seva execució, que s'adequaran a l'establert a la legislació vigent (article 68.2.h del RLUC).

Art. 129. Projectes i obres d'urbanització

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

L'execució de les obres d'urbanització d'acord amb l'esmentat projecte que aprovi l'ajuntament, és 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 – CONJUNT MEDIEVAL DE CASTELL D'ARO (Clau 1)

Art. 131. Definició

Comprèn l'àmbit que configurava el nucli medieval original de Castell d'Aro al voltant del Castell de Benedormiens i l'església de Santa Maria.

El Pla vol mantenir les característiques arquitectòniques originals de l'edificació i el paisatge urbà del conjunt històric que conforma, facilitant la rehabilitació i millora dels edificis existents, per tal de mantenir la alta qualitat urbana i ambiental del mateix.

D'acord amb les seves característiques es fixen dos subzones:

- Subzona 1a: Edificació tradicional.
- Subzona 1b: Edificacions noves.

Art. 132. Criteris d'intervenció. Pla Especial de protecció del conjunt històric del nucli antic de Castell d'Aro.

Les intervencions en l'edificació i en el seu entorn tendiran al manteniment i la rehabilitació del conjunt medieval, per adaptar l'edificació existent a unes millors condicions d'habitabilitat i ús.

Les condicions específiques de les intervencions en els edificis o en la seva façana es definirà específicament en el corresponent pla especial de protecció del conjunt històric del nucli antic de Castell d'Aro, tal com estableix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, i que haurà de respectar els criteris d'intervenció i els aprofitaments fixats en aquest POUM.

Art. 133. Subzona 1a. Aprofitament urbanístic. Condicions d'edificació i densitat d'habitatges

1. Edificabilitat.- L'edificabilitat de cada parcel·la vindrà definida per la volumetria de l'edificació existent, que el Pla vol mantenir, no admetent-ne l'enderroc i substitució de les mateixes. S'admetrà únicament la reforma i rehabilitació d'aquestes edificacions existents recollides en planta en els plànols de zonificació (plànol n-4.11) i delimitades en alçada en el plànols de les façanes dels carrers que conformen l'àmbit del recinte medieval (plànols n-4.21 i n-4.22, "Alçats Conjunt Medieval Castell d'Aro").

Per a la sol·licitud de llicències d'edificació, s'aportarà l'aixecament de l'estat actual de les edificacions, que definirà l'abast de les actuacions, podent-ne incrementar l'alçada de les mateixes amb un màxim de 30 cm. per tal d'incloure millores tècniques i/o d'aïllament en la rehabilitació de les cobertes.

2. Condicions formals de la intervenció.- Les intervencions en l'edificació s'adequaran a les condicions formals fixades en el pla especial de protecció del conjunt històric. El Pla Especial podrà fixar les condicions i obres necessàries per a l'adequació i la integració



formal de les façanes de les edificacions existents (obertures, materials, colors, etc.) en aquest entorn urbà del nucli medieval.

3. Densitat.- La densitat màxima admesa serà la d'un habitatge per parcel·la en el cas que aquesta tingui menys de 6 metres de façana al carrer, i de dos habitatges per parcel·la quan tingui una longitud de façana superior.

Art. 134. Subzona 1b. Aprofitament urbanístic. Condicions d'edificació i densitat d'habitatges

1. Edificabilitat.- Dins aquest àmbit del conjunt medieval de Castell d'Aro, s'admetran, a més, les edificacions en els emplaçaments i gàlib assenyalats amb línia discontinua en els plànols de zonificació n-4.11. L'edificabilitat de cada parcel·la vindrà definida pel gàlib assenyalat amb línia discontinua en l'esmentat plànol de zonificació i per l'alçada delimitada en el plànols de les façanes dels carrers que conformen l'àmbit del recinte medieval (plànols n-4.21 i n-4.22, "Alçats Conjunt Medieval Castell d'Aro").

2. Condicions formals.- Les noves edificacions s'adequaran a les condicions formals fixades en el pla especial de protecció del conjunt històric, per tal d'adaptar-se a la imatge urbana d'aquest conjunt, amb volumetries simples (sense voladus ni balcons) i amb obertures, materials i colors que no incideixin negativament en la percepció i la imatge d'aquest conjunt històric.

3. Densitat.- La densitat màxima admesa serà la d'un habitatge per parcel·la en el cas que aquesta tingui menys de 6 metres de façana al carrer, i de dos habitatges per parcel·la quan tingui una longitud de façana superior.

Art. 135. Condicions de parcel·la

Es mantindrà la parcel·lació existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM, no admetent-se noves segregacions de parcel·les.

Art. 136. Condicions d'ús

Els usos permesos son:

Habitatge unifamiliar.
Allotjament col·lectiu.
Hoteler.
Petit comerç.
Restauració.
Oficines.
Sociocultural.
Sanitari.

S'admet l'ús d'un segon habitatge per parcel·la en les condicions de densitat fixades als articles 133 i 134.

Els usos esmentats es podran autoritzar sempre que es puguin adaptar a l'edificació preexistent i garanteixin el manteniment de les característiques arquitectòniques i formals de la mateixa.



CAPÍTOL TERCER – EDIFICACIÓ TRADICIONAL / ENTORN DEL RECINTE MEDIEVAL DE CASTELL D'ARO, LA COMA, LA CROTA, I FANALS (Clau 2)

Art. 137. Definició

Comprèn les edificacions tradicionals situades fora del recinte medieval de Castell d'Aro i que configuren la pervivència de les edificacions històriques mes rellevants que van conformar la Vila fins a finals del S. XIX.

El Pla vol conservar les característiques arquitectòniques originals dels edificis, bona part d'ells inclosos dins el Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic del municipi, facilitant-ne la seva rehabilitació, per tal de mantenir l'alta qualitat arquitectònica i ambiental d'aquestes edificacions i dels conjunts que conformen a Castell d'Aro, al barri de la Coma, al barri de la Crota i a Fanals.

D'acord amb les seves característiques es fixen dos subzones:

- Subzona 2a: Edificació tradicional.
- Subzona 2b: Edificacions noves dins l'entorn tradicional.

Art. 138. Edificacions en l'entorn de protecció del Conjunt Medieval de Castell d'Aro. Pla especial del conjunt històric del nucli antic de Castell d'Aro.

Les condicions específiques per a les intervencions en els edificis o parcel·les situades dins l'entorn de protecció del conjunt medieval de Castell d'Aro, vindran definides específicament en l'esmentat pla especial de protecció d'aquest conjunt històric, tal com estableix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, i que haurà de respectar els criteris d'intervenció i l'aprofitament urbanístic fixats en els articles 140 i següents de la normativa d'aquest POUM.

Al igual que a les altres zones d'edificació tradicional, però especialment en aquest entorn de protecció, té també un especial interès arquitectònic i ambiental el manteniment dels murs, cobertes i parets cegues dels coberts tradicionals que acompanyen a l'edificació principal, així com dels camins, feixes i murs de pedra existents. Totes les intervencions dins d'aquest àmbit respectaran aquests elements i s'adequaran a aquest entorn, mantenint la qualitat ambiental del mateix.

Art. 139. Subzona 2a. Aprofitament urbanístic. Condicions d'edificació i densitat d'habitatges

1. Edificabilitat. - Les intervencions en l'edificació i en el seu entorn tendiran al manteniment i la rehabilitació de l'edificació tradicional per adaptar l'edificació existent a unes millors condicions d'habitabilitat i ús.

L'edificabilitat de cada parcel·la vindrà definida per la volumetria de l'edificació existent, que el Pla vol mantenir, no admetent-ne l'enderroc i substitució de les mateixes. S'admetrà únicament la reforma i rehabilitació d'aquestes edificacions existents recollides en planta en els plànols de zonificació (plànols n-4).

Dins l'entorn de protecció del conjunt medieval de Castell d'Aro, s'admetran, a més, les edificacions en els emplaçaments i gàlils assenyalats amb línia discontinua en els plànols de zonificació n-4.10 i n-4.11. L'alçada, condicions i característiques d'aquestes noves edificacions s'ajustaran a l'establert a l'article següent d'aquesta normativa.

Les intervencions en els edificis existents respectaran les característiques de les edificacions tradicionals en la seva volumetria, façanes, materials i colors, per tal de mantenir la imatge urbana del conjunt històric.



S'admetrà en tots els casos una edificació auxiliar per a usos complementaris de l'edificació principal, ocupant un màxim del 10% de la superfície de la parcel·la no ocupada per l'edificació existent, amb una superfície màxima de 40 m² i amb una alçada màxima de 2,80 metres. La ubicació i característiques d'aquesta edificació auxiliar s'adequarà a l'entorn tradicional, evitant un impacte negatiu en la percepció del mateix.

2. Sol·licitud de llicències. - Per a la sol·licitud de llicències d'edificació s'aportará reportatge fotogràfic i l'aixecament de l'estat actual de les edificacions, que definirà l'abast de les actuacions, podent-ne incrementar l'alçada de les mateixes amb un màxim de 30 cm. per tal d'incloure millores tècniques i/o d'aïllament en la rehabilitació de les cobertes.

L'ajuntament podrà denegar les intervencions en l'edificació existent i/o en les edificacions auxiliars que per la seva posició, volumetria, materials o color puguin incidir negativament en el paisatge del seu entorn urbà.

3. Densitat. - La densitat màxima admesa és la de dos habitatges per parcel·la, sempre que l'edificació destinada a habitatge, sense comptabilitzar garatges ni altres coberts, tingui una superfície igual o superior a 300 m².

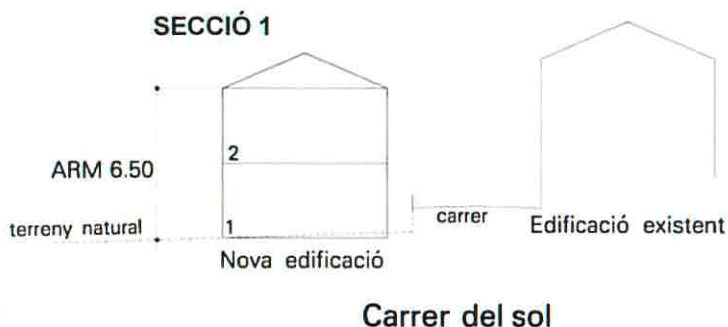
Art. 140. Subzona 2b. Condicions específiques de les noves edificacions admeses en l'entorn de protecció del conjunt medieval de Castell d'Aro.

1. Edificabilitat. - Dins l'entorn de protecció del conjunt medieval de Castell d'Aro, s'admetran com a noves edificacions les assenyalades en els emplaçaments i gàlibs fixats en els plànols de zonificació n-4.10 i n-4.11. L'alçada, condicions i característiques d'aquestes noves edificacions s'ajustaran als criteris i condicions estètiques d'adequació a l'entorn, establerts en l'article 144 d'aquesta normativa i a les determinacions que fixi el pla especial de protecció del conjunt històric del nucli antic de Castell d'Aro.

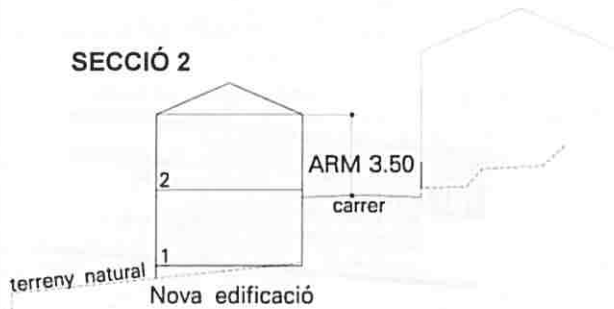
2. Ocupació. - L'edificació s'emplaçarà dins el gàlib assenyalat amb línia discontinua en els plànols de zonificació n-4.10 i n-4.11, i amb l'ocupació i superfície màxima fixades en aquests. No obstant, es podrà ajustar en més/menys 1,5 metres els límits de l'edificació en relació al gàlib fixat, per adequar el projecte al programa funcional, mantenint sempre la mateixa superfície màxima d'ocupació.

3. Alçada. - L'alçada màxima de l'edificació serà de planta baixa i una planta pis, sense sobrepassar l'alçada de 6,50 metres mesurada des del nivell del terreny a on s'ubica l'edificació.

En el cas de l'edificació situada a l'entorn del conjunt medieval de Castell d'Aro, i donades les característiques d'implantació de l'edificació tradicional existent, en les parcel·les amb desnivell amb relació al carrer, l'alçada màxima de l'edificació (ARM) no podrà sobrepassar tampoc l'alçada de 3,50 metres mesurada des del carrer de cota superior, mesurant-se d'acord amb els gràfics adjunts.



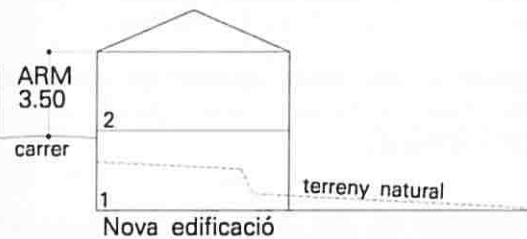
SECCIÓ 2



Carrer del Nou Roquissar



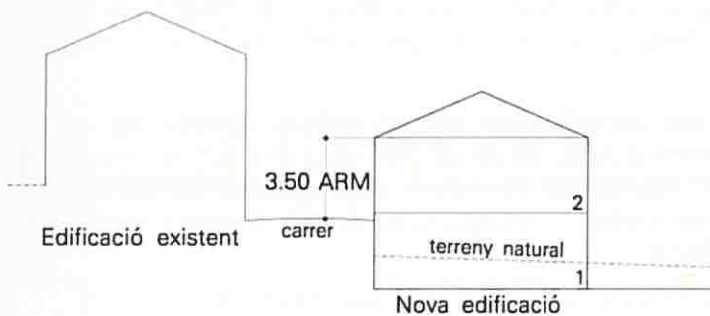
SECCIÓ 3



Carrer del Roquissar



SECCIÓ 4



Carrer de Sicars



4. Característiques formals. - L'edificació s'adequarà a les característiques de l'edificació tradicional, de volums simples, sense voladís ni terrasses, amb coberta de teula àrab i parets estucades o pintades de colors i tonalitats semblants i adaptades a l'entorn.

5. Densitat. - La densitat màxima admesa serà la d'un habitatge per parcel·la.

Art. 141. Condicions de parcel·la

Es mantindrà la parcel·lació existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM.

Únicament es podran segregar les parcel·les corresponents a les noves edificacions admeses assenyalades als plànols de zonificació n-4.

Art. 142. Condicions d'us

Els usos permesos son:

Habitatge unifamiliar.
Allotjament col·lectiu.
Hoteler.
Petit comerç.
Restauració.
Oficines.
Sociocultural.
Sanitari.



Els usos esmentats es podran autoritzar sempre que es puguin adaptar a l'edificació preexistent, i garanteixin el manteniment de les característiques arquitectòniques i formals de la mateixa.

Art. 143. Manteniment de camins, bancals, murs existents, arbrat i entorn circumdant

La urbanització d'aquests àmbits es farà adequant-se als valors ambientals del conjunt històric, respectant les traces dels camins antics, bancals, murs, arbrat o altres elements d'interès, i evitant tractaments de voreres o seccions urbanes.

Art. 144. Pla de Millora Urbana per a l'adequació de les edificacions i parcel·les existents a les condicions del conjunt tradicional. Condicions estètiques d'adequació a l'entorn

L'Ajuntament podrà fixar, mitjançant la tramitació del corresponent pla de millora urbana, les mesures i condicions necessàries per a l'adequació de les edificacions, murs i parcel·les existents a les condicions del conjunt tradicional, per tal de preservar, recuperar i/o millorar la imatge urbana del conjunt.

Igualment, mitjançant la tramitació del corresponent pla de millora urbana, es podrà reordenar i definir la volumetria per a cada una de les parcel·les o illes, per adequar-les a les necessitats funcionals de la propietat. Aquest pla de millora urbana haurà de justificar la nova edificació en el conjunt tradicional existent i s'haurà d'ajustar als criteris i condicions estètiques d'adequació a l'entorn següents:

- L'ordenació mantindrà l'edificabilitat màxima de la nova edificació fixada en el POUM.
- Els criteris d'emplaçament de la nova edificació respectaran les pautes d'ubicació de l'edificació tradicional existent, adossada al carrer superior, de crugia estreta oberta al sud i a la vall, i amb la façana nord que dona al carrer amb poques o cap obertura.
- La nova edificació respectarà les característiques de les edificacions tradicionals en la seva volumetria simple, façanes, materials i colors, per tal de no incidir negativament en la imatge urbana del conjunt històric, defugint de retranquejos, balcons, terrasses, i altres formalitzacions pròpies de xalets o d'altres tipologies d'edificacions alienes.

CAPÍTOL QUART – CONJUNT RESIDENCIAL DE S'AGARÓ (Clau 3)

Art. 145. Definició

Comprèn l'àmbit edificat entre les platges de Sant Pol i la Conca, que conforma el conjunt residencial de S'Agaró i que està considerat com a un dels àmbits turístics emblemàtics de la Costa Brava.

La part més propera al front de mar i origen d'aquest conjunt residencial correspon a la urbanització de l'any 1920, encarregada originàriament per Josep Ensesa a l'arquitecte noucentista Rafael Masó i declarada bé cultural d'interès nacional (BCIN).

La totalitat del sector o àmbit residencial està format per la urbanització original abans esmentada (BCIN), que ocupa l'àmbit més proper al front de mar, la seva àrea d'expansió posterior, que configura l'entorn de protecció del BCIN, i l'ampliació posterior en front a la platja de la Conca.

Aquesta diferent configuració inicial es reflecteix en aquest Pla amb la distinció de tres subzones:

- Subzona S'Agaró Vell (Clau 3a).
- Subzona de l'entorn de protecció de S'Agaró Vell (Clau 3b)
- Subzona de la Conca (Clau 3c)

Art. 146. Condicions d'us per a totes les subzones

Els usos permesos són:

Habitatge unifamiliar aïllat.

Hoteler.

Art. 147. Protecció del conjunt històric de S'Agaró Vell, edificis i elements d'interès. Pineda i paisatge urbà

1. Catàleg de béns a protegir. - El POUM incorpora dins el catàleg de béns a protegir el conjunt històric de S'Agaró Vell, així com els edificis i elements d'interès dins aquest conjunt i el seu entorn.

2. Pineda. - Atès l'alt valor paisatgístic i ambiental de la pineda existent i dels tamarius en front de mar, es prohibeix per regla general la seva tala, excepte els mínims necessaris per raons fitosanitàries o de substitució justificada. L'ajuntament autoritzarà, en el seu cas, les tals mínimes necessàries per ubicar l'edificació o les instal·lacions autoritzades, que s'hauran de substituir per nous pins (*pinus halepensis*) de mides adequades i en una proporció mínima que fixarà l'ajuntament en cada cas, d'entre 1 i 1,5 arbres per cada 25 m² de solar lliure d'edificació.

Els projectes d'obres incorporaran el plànol topogràfic amb el detall de l'arbrat existent, i incorporaran l'arbrat afectat i el de nova plantació que el substitueix.

Els projectes d'urbanització preveuran les mesures necessàries per la recuperació del valor de la pineda.

3. Tanques i portals d'accés. - Així mateix, i donat el seu valor en la configuració del paisatge urbà, el catàleg incorpora la protecció de les tanques existents. La construcció de noves tanques o les intervencions sobre les existents mantindran les característiques i materials existents, amb la base pètria i el mur superior arrebossat blanc. Els projectes d'obres incorporaran el plànols i alçats de totes les tanques.



Les característiques de les tanques, amplades i característiques dels portals d'accés i distàncies entre ells, es regularan en el pla especial de protecció d'aquest conjunt històric.

Art. 148. Subzona S'Agaró Vell (Clau 3a). Criteris d'intervenció i Pla Especial de protecció del conjunt històric de S'Agaró

Les intervencions en l'edificació i el seu entorn s'adequaran a l'objectiu de mantenir i rehabilitar l'edificació existent, i protegir i respectar la pineda i l'enjardinament interior, així com els murs de tancament exterior de la parcel·la.

Les condicions específiques per a les intervencions en els edificis o en les seves façanes, la major part d'ells inclosos dins del catàleg de bens a protegir, vindran definides específicament en el corresponent pla especial de protecció del conjunt històric de S'Agaró, tal com estableix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, que haurà de respectar els criteris d'intervenció i aprofitaments fixats en aquest POUM.

D'acord amb la resolució de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona, de 10 de febrer de 2012, el pla especial de protecció haurà de fixar la composició volumètrica i de façanes amb el criteri general de referir-la, pel que fa a l'Hostal la Gavina, a la topografia de la finca i, pel que fa a la resta de parcel·les, als volums i les rasants existents i al manteniment de la vegetació, tendint a la reducció màxima de l'alçada. Mentre no s'aprovi el pla especial esmentat i, en el cas que es vulgui edificar en alguna de les parcel·les, caldrà tramitar un pla de millora urbana.

Art. 149. Subzona S'Agaró Vell (clau 3a). Aprofitament urbanístic. Condicions d'edificació i densitat d'habitatges

1. Condicions d'edificació. La tipologia es la d'edificació aïllada i adaptada a l'edificació i volumetria existent que el Pla vol mantenir, no admetent-ne l'enderroc i substitució de la mateixa, excepte en les condicions fixades en l'art.35.2 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, i concretades en el Pla Especial de Protecció d'aquest conjunt històric.

Únicament s'admetrà la reforma, rehabilitació i/o ampliació de les edificacions existents, que s'adequaran en cada cas, a les condicions fixades d'acord amb els nivells de protecció establerts en el catàleg de béns d'aquest POUM, i el Pla Especial de Protecció d'aquest conjunt històric de S'Agaró, abans esmentat.

Les edificacions que conformen la façana marítima d'aquesta urbanització mantindran en tots el casos la volumetria i característiques bàsiques de l'edificació existent des de les visuals exteriors, encara que no estiguin incloses en el Catàleg de béns a protegir. Aquestes edificacions no catalogades, de las que no s'admet en cap cas l'enderroc, però sí s'admet la seva substitució, s'identifiquen amb una trama gris en el plànol de zonificació n-4.20. La substitució de l'edificació haurà de ser valorada mitjançant el corresponent informe vinculant per la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural tant si es tracta d'una intervenció puntual com si s'emmarca dins de la figura d'un pla especial de l'article 33 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

En tots el casos, les ampliacions s'emplaçaran i es formalitzaran per tal de respectar les condicions formals i d'imatge de l'edificació principal, sense distorsionar la percepció de la seva visualització urbana dins el conjunt històric.

L'edificabilitat màxima de cada parcel·la correspondrà a l'aplicació d'un coeficient d'edificabilitat net de 0,3 m²st/m² sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 20%. S'admet a més, una ocupació màxima de 30 m², amb una alçada màxima reguladora de 3 metres, per a usos complementaris, sempre que es faci com edifici o edificis independents.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 6,50 m., corresponent a Planta baixa més una planta pis.

2. Densitat.

La densitat màxima admesa és la d'un habitatge per parcel·la. No obstant, el pla especial de protecció podrà regular:

a) A les parcel·les del conjunt residencial de S'Agaró de superfície igual o superior a 2.400 m², existents a l'aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal, es podrà regular la possibilitat d'implantar més d'un volum edificatori separat destinats a habitatges unifamiliars aïllats, respectant, en tot cas, la unitat de parcel·la.

A aquests efectes caldrà constituir el corresponent règim de propietat horitzontal, en el que els elements privatis seran les diferents edificacions unifamiliars, que compartiran la parcel·la com a element comú. En el supòsit en que el Pla especial estableixi aquesta possibilitat per una parcel·la determinada no podrà ser superior al resultat de dividir la superfície de la parcel·la per 1.200.

b) A les parcel·les del conjunt residencial de S'Agaró de superfície igual o superior a 2.400 m², en les que s'ubiquen edificis declarats Béns Protegits, existents a l'aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal, a banda de la possibilitat establerta a l'apartat anterior, el Pla especial podrà admetre la divisió en propietat horitzontal de les referides edificacions existents, de manera que continguin més d'un habitatge, sempre que es justifiqui que la construcció de nous volums edificatoris no és possible per la ubicació de la construcció protegida existent o no resulta beneficiosa per la conservació general del caràcter de l'entorn. A aquests efectes, caldrà constituir el corresponent règim de propietat horitzontal, en el que caldrà respectar en tot cas la unitat de parcel·la com a bé comú dels diferents habitatges. En el supòsit en que el Pla especial estableixi aquesta possibilitat per una parcel·la determinada, el nombre màxim d'habitatges admesos no podrà ser superior al resultat de dividir la superfície de la parcel·la per 1.200.

3. Condicions de parcel·la.

Es mantindrà la parcel·lació existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no admetent-se noves segregacions de parcel·les. No obstant, el pla especial de protecció fixarà les condicions de parcel·lació de la subzona 3a, respectant les condicions de l'article 35.2.1 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

4. Separacions a límits de parcel·la.

Les ampliacions s'adequaran a l'emplaçament de l'edificació principal, evitant la distorsió de la seva volumetria i imatge urbana, i respectant, unes separacions mínimes de 5 metres als vials i partions veïnes, excepte en el cas en que l'emplaçament de l'edificació principal justifiqui una separació menor per a una millor preservació de la imatge d'aquesta o del seu entorn.

Art. 150. Subzona de l'entorn de protecció de S'Agaró Vell (Clau 3b)

Les condicions específiques per a les intervencions en els edificis o parcel·les situades dins aquest entorn de protecció, vindran definides específicament en l'esmenat Pla Especial de Protecció del conjunt històric de S'Agaró, tal com estableix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, que haurà de respectar els criteris d'intervenció i aprofitaments fixats en aquest POUM.

1.- Condicions d'edificació:

L'edificabilitat màxima de cada parcel·la correspondrà a l'aplicació d'un coeficient d'edificabilitat net de 0,3 m²st/m²sòl.



L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 20%. S'admet, a més, una ocupació màxima de 30m², amb una alçada màxima reguladora de 3 metres, per usos complementaris, sempre que es faci com edifici o edificis independents.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 6,50 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.

2. Densitat:

La densitat màxima es fixa en un habitatge per parcel·la.

3. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 1200 m².

La façana mínima es fixa en 20 metres.

4. Separacions a límits de parcel·la:

La separació mínima de l'edificació al front de vial serà de 5 metres, i de la meitat de l'alçada amb un mínim de 3 metres a la resta de les partions.

Art. 151. Subzona de la Conca (Clau 3c)

1. Condicions d'edificació:

L'edificabilitat màxima de cada parcel·la correspondrà a l'aplicació d'un coeficient d'edificabilitat net de 0,3 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 20% S'admet, a més, una ocupació màxima de 30m², amb una alçada màxima reguladora de 3 metres, per usos complementaris, sempre que es faci com edifici o edificis independents.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 6,50 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.

2. Densitat:

La densitat màxima es fixa en un habitatge per parcel·la.

3. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 1200 m²

La façana mínima es fixa en 20 metres.

4. Separacions a límits de parcel·la:

La separació mínima de l'edificació al front de vial serà de 5 metres, i de la meitat de l'alçada amb un mínim de 3 metres a la resta de les partions, excepte en el cas de l'adossament de dos habitatges en parcel·les confrontades i sempre que es disposi d'un projecte unitari per a les mateixes.

CAPÍTOL CINQUÈ – ILLES D'EDIFICIS COMPACTES (Clau 4)

Art. 152. Illes d'edificis. Definició

Compren les illes d'edificació contínua en front del carrer, que el Pla regula definint les seves alineacions i la seva volumetria màxima, que ve grafiada en els plànols de zonificació (sèrie n-4) mitjançant la fondària edificable i el nombre de plantes.

Art. 153. Illes d'edificis. Condicions d'edificació i densitat d'habitatges

1. Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació és segons alineació a vial, amb tipologia d'edificació entre mitgeres. Les alineacions de l'edificació i la profunditat edificable ve fixada en els plànols de zonificació del sòl urbà.

2. Regulació i alçades:

En els plànols de zonificació del sòl urbà es fixen també el número màxim de plantes.

L'alçada reguladora màxima queda definida en funció del número de plantes d'acord amb la següent correspondència:

PB:	4,00 metres.
PB+1:	6,80 metres.
PB+2:	9,90 metres.
PB+3:	13,00 metres.

L'alçada mínima de la planta baixa serà de 3,50 metres, excepte en el cas dels habitatges, en el qual l'alçada mínima s'ajustarà al que determina la normativa específica d'aplicació.

3. Cossos sortints:

Al carrer. El vol màxim amidat perpendicularment des del pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir d'una quinzena part de l'amplada del carrer, ni la meitat de l'amplada de la voravia, amb un màxim de 1,50 metres. Els cossos sortints oberts podran ocupar la totalitat de la façana, mentre que els cossos sortints tancats no podran ocupar més d'un terç de la mateixa, i en ambdós casos es separaran un mínim d'un metre de la mitgera veïna.

A l'interior d'illa no s'admeten els cossos sortints tancats. El vol màxim dels cossos sortints oberts en l'espai interior d'illa no podrà excedir d'una vigsima part del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure de l'interior de l'illa, amb un màxim de 1,50 metres, i es separaran un mínim d'un metre de la mitgera veïna.

4. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'art. 60 d'aquesta normativa.

5. Pati interior d'illa

El pati interior d'illa no serà edificable.

6. Densitat d'habitatges:

Es fixa una densitat màxima d'un habitatge per cada 90 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

Art. 154. Illes d'edificis. Condicions de parcel·la

Es fixa una superfície de parcel·la mínima de 100 m² i una façana mínima de 5 metres.

Art. 155. Illes d'edificis. Condicions d'ús.

Els usos permesos son:

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.
 Sociocultural.
 Magatzem.
 Aparcament.



CAPÍTOL SISÈ – RESIDENCIAL PINEDA DE BAS (Clau 5)

Art. 156. Residencial Pineda de Bas. Definició

Comprèn la zona residencial situada entre l'avinguda S'Agaró i el front marítim, edificada sobre l'antiga pineda de Bas i que manté encara una notable presència d'aquesta pineda, que li configura una alta qualitat paisatgística i mediambiental que el Pla vol protegir.

Art. 157. Protecció de la pineda i del paisatge urbà

Atès l'alt valor paisatgístic i ambiental de la pineda existent, es prohibeix la seva tala, excepte per raons fitosanitàries o de substitució justificada. L'ajuntament autoritzarà, en el seu cas, les tals mínimes necessàries per ubicar l'edificació o les instal·lacions autoritzades, 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 solar lliure d'edificació. La substitució i les 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.

Art. 158. Residencial Pineda de Bas. 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.

D'acord amb l'aprofitament urbanístic dels diferents àmbits o parcel·les, es determinen les següents subzones:

- Subzona 5a
- Subzona 5b

Art. 159. Residencial Pineda de Bas. Condicions d'us per a totes les subzones

Els usos permesos son:

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
 Allotjament col·lectiu.
 Hoteler.
 Petit comerç.
 Oficines.
 Públic administratiu.
 Sanitari- sociosanitari.
 Educatiu.

Sociocultural.

En les parcel·les situades en front del carrer Costa Brava, Pineda de Mar, Juli Garreta, Dr. Fleming, Ntra. Sra Fanals i en el tram del carrer Onze de Setembre comprès entre els carrers Pineda de Mar i Miramar, es permetrà a més l'ús de restauració.

Les plantes baixes dels carrers Costa Brava, Mediterrani, Pineda de Mar, Miramar i Onze de Setembre (entre l'avinguda Mediterrani i el Passeig Ridaura), tindran preferentment ús comercial. No s'admetrà la transformació a ús residencial dels locals de les plantes baixes dels edificis existents en els esmentats carrers, que no tenien aquest ús o destí en l'atorgament de la llicència d'obres.



Art. 160. Residencial Pineda de Bas. Subzona 5a

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,50 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 25%

L'alçada màxima de l'edificació serà de 9,60 metres, corresponents a planta baixa més dues plantes pis.

El sostre màxim acumulable per edifici es de 1.000 m², amb una longitud màxima de façana de 36 metres lineals i amb una separació mínima entre edificis igual o superior a l'alçada del més alt.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Densitat:

La densitat màxima es fixa en un habitatge per cada 100 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

4. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 800m².

La façana mínima es fixa en 16 metres.

5. Separacions a límits de parcel·la:

La separació mínima de l'edificació al front de vial serà de 5 metres, i de la meitat de l'alçada, amb un mínim de 3 metres, a la resta de les partions.

Art. 161. Residencial Pineda de Bas. Subzona 5b

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,75 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 30%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 9,60 metres, corresponents a planta baixa més dues plantes pis.

El sostre màxim acumulable per edifici es de 1.500 m², amb una longitud màxima de façana de 42 metres lineals i amb una separació mínima entre edificis igual o superior a l'alçada del més alt.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.



3. Densitat:

La densitat màxima es fixa en un habitatge per cada 100 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

4. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 800m².

La façana mínima es fixa en 16 metres.

5. Separacions a límits de parcel·la:

La separació mínima de l'edificació al front de vial serà de 5 metres, i de la meitat de l'alçada, amb un mínim de 3 metres, a la resta de les partions.

CAPÍTOL SETÈ – RESIDENCIAL TURÍSTIC (Clau 6)

Art. 162. Residencial turístic. Definició

Comprèn els àmbits de sòl urbà destinats predominantment a habitatge plurifamiliar o a agrupacions d'apartaments amb edificacions de blocs aïllats i espais lliures enjardinats privatis dels habitatges.

Art. 163. Residencial turístic. 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.

D'acord amb l'aprofitament urbanístic dels diferents àmbits o parcel·les es determinen les següents subzones:

- Subzona 6a.
- Subzona 6b.
- Subzona 6c.
- Subzona 6d.
- Subzona 6e.
- Subzona 6 (Estanys).
- Subzona 6v.
- Subzona 6-HPP.
- Residencial turístic amb comercial en planta baixa.

Art. 164. Residencial turístic. Condicions d'us per a totes les subzones

Els usos permesos son:

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
Allotjament col·lectiu.
Hoteler.
Restauració.
Petit comerç.
Oficines.

Públic administratiu.
Sanitari- sociosanitari.
Educatiu.
Sociocultural.

En la subzona 6-HPP s'admeten únicament els usos residencials d'habitatge de protecció pública.

Art. 165. Residencial turístic. Subzona 6a

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,35 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 20%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 6,5 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.

El sostre màxim acumulable per edifici es de 1.000 m², amb una longitud màxima de façana de 36 metres lineals i amb una separació mínima entre edificis igual o superior a l'alçada del més alt.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Densitat:

La densitat màxima es fixa en un habitatge per cada 100 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

4. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 1.200 m².

La façana mínima es fixa en 20 metres.

5. Separacions a límits de parcel·la:

La separació mínima de l'edificació al front de vial serà de 5 metres, i de 3 metres a la resta de les partions.

Art. 166. Residencial turístic. Subzona 6b

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,50 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 30%

L'alçada màxima de l'edificació serà de 9,60 metres, corresponent a planta baixa més dues plantes pis.

El sostre màxim acumulable per edifici es de 1.200 m², amb una longitud màxima de façana de 36 metres lineals i amb una separació mínima entre edificis igual o superior a l'alçada del més alt.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Densitat:

La densitat màxima es fixa en un habitatge per cada 100 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.



4. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 800 m².

La façana mínima es fixa en 16 metres.

5. Separacions a límits de parcel·la:

La separació mínima de l'edificació al front de vial serà de 5 metres, i de 3 metres a la resta de les partions.

**Art. 167. Residencial turístic. Subzona 6c****1. Condicions d'edificació:**

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,60 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 35%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 9,60 metres, corresponent a planta baixa més dues plantes pis.

El sostre màxim acumulable per edifici es de 1.600 m², amb una longitud màxima de façana de 48 metres lineals i amb una separació mínima entre edificis igual o superior a l'alçada del més alt.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Densitat:

La densitat màxima es fixa en un habitatge per cada 100 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

Per a la **subzona 6c-Masnou** es fixa una densitat màxima d'un habitatge per cada 140 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

4. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 400 m².

La façana mínima es fixa en 14 metres.

5. Separacions a límits de parcel·la:

La separació mínima de l'edificació al front de vial serà de 5 metres, i de 3 metres a la resta de les partions.

Art. 168. Residencial turístic. Subzona 6d**1. Condicions d'edificació:**

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,75 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 40%

L'alçada màxima de l'edificació serà de 9,60 metres, corresponent a planta baixa més dues plantes pis.

El sostre màxim acumulable per edifici es de 2.000 m², amb una longitud màxima de façana de 48 metres lineals i amb una separació mínima entre edificis igual o superior a l'alçada del més alt.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.



3. Densitat:

La densitat màxima es fixa en un habitatge per cada 100 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

4. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 800 m².

La façana mínima es fixa en 16 metres.

5. Separacions a límits de parcel·la:

La separació mínima de l'edificació al front de vial serà de 5 metres, i de 3 metres a la resta de les partions.

Art. 169. Residencial turístic. Subzona 6e

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa em 1 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 40%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 9,60 metres, corresponents a planta baixa més dues plantes pis.

El sostre màxim acumulable per edifici es de 2.000 m², amb una longitud màxima de façana de 48 metres lineals i amb una separació mínima entre edificis igual o superior a l'alçada del més alt.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Densitat:

La densitat màxima es fixa en un habitatge per cada 100 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

4. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 800 m².

La façana mínima es fixa en 16 metres.

5. Separacions a límits de parcel·la:

La separació mínima de l'edificació al front de vial serà de 5 metres, i de 3 metres a la resta de les partions.



Art. 170. Residencial turístic. Subzona 6 (Estanys)

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa em 0,85 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 40%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 9,60 metres, corresponents a planta baixa més dues plantes pis.

La longitud màxima dels edificis serà de 40 metres lineals, amb una separació mínima entre edificis de 10 metres.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Densitat:

La densitat màxima es fixa en un habitatge per cada 90 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

4. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 1.200 m².

La façana mínima es fixa en 30 metres.

5. Separacions a límits de parcel·la:

La separació mínima de l'edificació als límits de parcel·la serà de 5 metres.



Art. 171. Residencial turístic. Subzona 6v.

1. Condicions d'edificació:

Correspon a edificacions ja existents procedents d'un planejament unitari que el Pla incorpora amb la mateixa volumetria, o a nova edificació amb la volumetria definida pel propi Pla. El tipus d'ordenació es segons alineació a vial, d'acord amb el gàlib i l'alçada fixats en els plànols d'ordenació del sòl urbà.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Densitat:

La densitat màxima es fixa en un habitatge per cada 90 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

4. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en l'existent.

Art. 172. Residencial. Subzona 6-HPP.

1. Condicions d'edificació:

Correspon a nova edificació amb la volumetria definida pel propi Pla, destinada a habitatges de protecció pública, amb la modalitat de protecció oficial. El tipus d'ordenació es segons alineació a vial, d'acord amb el gàlib i l'alçada fixats en els plànols d'ordenació del sòl urbà.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Densitat:

La densitat màxima es fixa en un habitatge per cada 70 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge de protecció oficial.

4. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en l'existent.

Art. 173. Residencial turístic amb comercial en planta baixa.

1. Condicions d'edificació addicionals per a l'ús comercial.

En les zones assenyalades en els plànols de zonificació en front a l'avinguda S'Agaró i a l'avinguda Cavall Bernat, amb la qualificació de Residencial turístic amb comercial en planta baixa, s'admet una edificabilitat addicional per a l'ocupació de la totalitat de la planta baixa fins a una profunditat de 20 metres i una alçada màxima de 3,50 metres per a l'ampliació dels usos comercials.

Aquesta edificabilitat s'haurà d'adaptar a l'edificació preexistent, evitant perjudicis o servituds a aquesta, i no resta subjecte a les limitacions del règim de volum disconforme que pugui afectar l'edificació existent.



CAPÍTOL VUITÈ – CASES ADOSSADES (Clau 7)

Art. 174. Cases adossades. Definició

Comprèn les zones d'habitatges unifamiliars entre mitgeres, que formen fileres o agrupacions d'habitatges. Singularment, s'inclouen també les edificacions ja existents d'ús plurifamiliar, que es troben dins els mateixos àmbits urbans i/o adossades a les anteriors.

La regulació d'aquesta zona vol mantenir les condicions de les edificacions actuals, delimitant les alineacions, la fondària i l'alçada màxima de les edificacions.

Per les condicions específiques de les parcel·les situades dins el Pla Parcial de Les Escoles dels Estanys es determina una subzona específica: Subzona 7 (Estanys).

Art. 175. Cases adossades. Condicions d'edificació

1. Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació és segons alineació a vial, amb tipologia d'edificació adossada o entre mitgeres. L'alineació ve fixada en els plànols de zonificació del sòl urbà.

2. Regulació i alçades:

En els plànols de zonificació del sòl urbà (sèrie n-4), 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 la següent correspondència:

- PB: 3,40 metres.
- PB+1: 6,50 metres.
- PB+2: 9,60 metres.



Art. 176. Cases adossades. Condicions de parcel·la

Es fixa una parcel·la mínima de 150 m², amb una façana mínima de 6 metres.

Art. 177. Cases adossades. Condicions d'ús

Els usos permesos son:

Habitatge.

S'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar en les edificacions ja existents i amb aquest ús en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest POUM.

Petit comerç.

Taller petit.

Públic administratiu.

Sanitari- sociosanitari.
Esportiu.
Educatiu.
Sociocultural.



Art. 178. Cases adossades. Subzona 7 (Estanys)

1. Condicions d'edificació:

El tipus d'ordenació és segons alineació a vial, amb tipologia d'edificació adossada o entre mitgeres. L'alineació ve fixada en els plànols de zonificació del sòl urbà.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 9,60 metres, corresponents a planta baixa més dues plantes pis.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Densitat:

La densitat màxima es fixa en un habitatge per cada 90 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

4. Condicions de parcel·la:

En la subíndex 7₁ la parcel·la mínima es fixa en 250 m², amb una façana mínima de parcel·la de 9,00 metres.

En la subíndex 7₂ la parcel·la mínima es fixa en 150 m², i una façana mínima de parcel·la de 4,50 metres.

Art. 178 Bis. Cases adossades. Subzona 7(*)

1. Condicions d'edificació:

El tipus d'ordenació és segons alineació a vial, amb tipologia d'edificació adossada a un dels límits laterals de la parcel·la. L'alineació a carrer, profunditat edificable de 10 metres i alineació lateral a 3 metres del veí venen fixades en el plànol N 4-10 de zonificació del sòl urbà. No hi resulten, doncs, aplicables les condicions específiques de les noves edificacions admeses a l'entorn de protecció del conjunt medieval de Castell d'Aro previstes a l'article 140.

L'alçada màxima de la edificació serà de 6'50 metres, corresponent a planta baixa i pis.

No s'admeten en aquesta subzona les pèrgoles ni els porxos regulats a l'article 74, altres que els que es puguin enquibir en el gàlib definit en els primer i segon paràgraf d'aquest article, ni els cossos auxiliars a l'espai lliure interior de la illa dels regulats a l'article 83.

No resulta aplicable en aquesta subzona el disposat a l'article 358, addicional segona.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb la mateixa ocupació màxima que la de les plantes sobre rasant. No resulten, per tant, aplicables en aquesta subzona cap de les sobreocupacions del soterrani previstes a l'article 60.

3. Densitat:

La densitat es fixa en 2 habitatges per parcel·la.

4. Condicions de parcel·la:

L'existent en el moment de l'aprovació inicial del POUM."

CAPÍTOL NOVÈ – CASES UNIFAMILIARS AÏLLADES (Clau 8)

Art. 179. Cases unifamiliars aïllades. Definició

Comprèn les parcel·les de sòl urbà d'edificació residencial caracteritzades per la seva ordenació oberta i l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat

De manera singular, s'incorporen també dins aquesta zona edificacions ja existents amb ús plurifamiliar i que es troben situades dintre d'aquests àmbits urbans d'ordenació oberta i majoritàriament d'habitatge unifamiliar.

Art. 180. Cases unifamiliars aïllades. Tipus d'ordenació

1. 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.

2. En les parcel·les amb pendent superior al 30% es reduirà l'ocupació d'acord amb el fixat a l'article 91 d'aquesta normativa.

3. En funció de la grandària de la parcel·la i de les condicions d'edificació, es distingeixen les següents subzones:

- Subzona 8a.
- Subzona 8b.
- Subzona 8c.
- Subzona 8d.
- Subzona 8e.
- Subzona 8 (Can Manel).
- Subzona 8 (Masnou).

Art. 181. Cases unifamiliars aïllades. Integració paisatgística i arbrat.

Per tal de garantir la bona integració paisatgística de les edificacions, s'incorporarà en el projecte de sol·licitud de llicència o en un projecte posterior, els treballs d'ordenació exterior de la parcel·la i d'enjardinament de l'entorn de l'edificació a realitzar.

Amb aquesta finalitat, i d'acord amb els criteris establerts a l'article 328 d'aquesta normativa, el projecte incorporarà en el plànol topogràfic, l'estat actual, marcant els arbres existents i realitzant una proposta de nova plantació per tal de compensar la tala dels arbres afectats per l'edificació, una bona integració paisatgística de la parcel·la i un adequat tamisament de l'edificació respecte a les vistes exteriors, sobretot des de la plana de la Vall d'Aro i des del front de mar.

L'execució de les plantacions d'arbres i obres d'integració paisatgístiques serà vinculant per la primera utilització i ocupació de l'edificació.

Art. 182. Cases unifamiliars aïllades. Condicions estètiques. Cobertes.

Les edificacions, en la seva volumetria, materials i colors, s'hauran d'integrar en el entorn i en el paisatge a on es situïn. L'ajuntament denegarà les llicències de les edificacions que per la seva formalització, materials o colors puguin incidir negativament en la percepció del paisatge obert a on s'ubiquin. L'ajuntament podrà, així mateix, establir mesures correctores per a facilitar la integració paisatgística d'edificis ja construïts, que tinguin una incidència negativa en la percepció del paisatge.



Atès la importància de la coberta en la visualització de l'edifici, aquesta es tractarà com una façana més, minimitzant i integrant les visuals dels elements tècnics que incorporin.

No s'admet la utilització per damunt de l'última coberta, ni l'aparició d'escales o altres elements d'accés per sobre les mateixes. Les cobertes planes de l'últim forjat no podran ésser transitables.

Art. 183. Cases unifamiliars aïllades. Condicions d'ús per a totes les subzones.

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.

Socio-cultural.



Singularment s'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar en les edificacions ja existents i amb aquest ús en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest POUM.

Art. 184. Cases unifamiliars aïllades. Subzona 8a

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 16 metres.

2. Paràmetres edificatoris. L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,60 m²st/m²sòl. 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, corresponent a planta baixa més una planta pis.

3. Soterrani. S'admet únicament una planta soterrani amb una fondària màxima de 3,50 metres, mesurada des de la cota de planta baixa de l'edificació, amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

4. Separacions a límits de parcel·la. Les separacions mínimes de l'edificació a tots els límits de parcel·la serà de 3 metres. S'admet adossar dos habitatges en dues parcel·les sempre i quan es tramiti com a única promoció.

5. Sostre màxim per unitat edificatòria. Es fixa en 400 m².

Art. 185. Cases unifamiliars aïllades. Subzona 8b

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 18 metres.

2. Paràmetres edificatoris. L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,60 m²st/m²sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 35% de la seva superfície. L'alçària màxima es fixa en 6,50 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.

3. Soterrani. S'admet únicament una planta soterrani amb una fondària màxima de 3,50 metres, mesurada des de la cota de planta baixa de l'edificació, amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

4. Separacions a límits de parcel·la. Les separacions mínimes de l'edificació seran de 5 metres al carrer i de 3 metres a les altres partions veïnes.

5. Sostre màxim per unitat edificatòria. Es fixa en 400 m².

Art. 186. Cases unifamiliars aïllades. Subzona 8c

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 20 metres.

2. Paràmetres edificatoris. L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,50 m²st/m²sòl. 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, corresponent a planta baixa més una planta pis.

3. Soterrani. S'admet únicament una planta soterrani amb una fondària màxima de 3,50 metres, mesurada des de la cota de planta baixa de l'edificació, amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

4. Separacions a límits de parcel·la. Les separacions mínimes de l'edificació seran de 5 metres al carrer i de 3 metres a les altres partions veïnes.

5. Sostre màxim per unitat edificatòria. Es fixa en 500 m².

Art. 187. Cases unifamiliars aïllades. Subzona 8d

1. Condicions de parcel·la. La parcel·la mínima es fixa en 1.200 m². Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 25 metres.

2. Paràmetres edificatoris. L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,35 m²st/m²sòl. 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, corresponent a planta baixa més una planta pis.

3. Soterrani. S'admet únicament una planta soterrani amb una fondària màxima de 3,50 metres, mesurada des de la cota de planta baixa de l'edificació, amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

4. Separacions a límits de parcel·la. Les separacions mínimes de l'edificació seran de 5 metres al carrer i de 3 metres a les altres partions veïnes.

5. Sostre màxim per unitat edificatòria. Es fixa en 600 m².

Art. 188. Cases unifamiliars aïllades. Subzona 8e

1. Condicions de parcel·la. La parcel·la mínima es fixa en la parcel·lació existent en el moment de l'aprovació inicial del POUM.

2. Paràmetres edificatoris. L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,30 m²st/m²sòl. 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 6,50 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis. L'edificació s'agruparà d'acord amb el galib fixat en el plànol de zonificació.

3. Soterrani. S'admet únicament una planta soterrani amb una fondària màxima de 3,50 metres, mesurada des de la cota de planta baixa de l'edificació, amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

4. Densitat: 10 habitatges totals.

5. Separacions a límits de parcel·la. Les separacions mínimes de l'edificació seran de 5 metres a totes les partions veïnes.



Art. 189. Cases unifamiliars aïllades. Subzona 8 (Can Manel)

1. Condicions de parcel·la. La parcel·lació admesa a efectes edificatoris serà la fixada en els plànols de zonificació n.4-7 i n.4-10, o la resultant del projecte de reparcel·lació que podrà ajustar aquesta, sense ultrapassar un màxim de 124 parcel·les totals. No s'admetrà l'edificació de les parcel·les de mida inferior a les reflectides en aquests, i en el seu cas, s'hauran d'agrupar les parcel·les per a permetre la seva edificació.

2. Paràmetres edificatoris. L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en funció del tamany d'aquesta d'acord amb els següents valors, essent S la superfície en m² de la parcel·la:

300 < S < 500 m ²	l'índex d'edif. net es fixa en 0,45 m ² st/m ² sòl.
500 < S < 800 m ²	l'índex d'edif. net es fixa en 0,40 m ² st/m ² sòl.
800 < S < 1200 m ²	l'índex d'edif. net es fixa en 0,35 m ² st/m ² sòl.
1200 < S < 1800 m ²	l'índex d'edif. net es fixa en 0,30 m ² st/m ² sòl.
S > 1800 m ²	l'índex d'edif. net es fixa en 0,25 m ² st/m ² sòl.

Ocupació màxima. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 35% de la seva superfície.

Alçada màxima. L'alçada màxima es fixa en 6,50 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.

3. Soterrani. S'admet únicament una planta soterrani amb una fondària màxima de 3,50 metres, mesurada des de la cota de planta baixa de l'edificació, amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

4. Separacions a límits de parcel·la. Les separacions mínimes de l'edificació seran de 5 metres al carrer i de 3 metres a les altres partions veïnes.

5. Sostre màxim per unitat edificatòria. Es fixa en 400 m².

Art. 190. Cases unifamiliars aïllades. Subzona 8 (Masnou)

1. Condicions de parcel·la. La parcel·la mínima es la fixada en els plànols de zonificació.

2. Paràmetres edificatoris. L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,30 m²st/m²sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 15% de la seva superfície. L'alçada màxima es fixa en 6,50 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.

3. Soterrani. S'admet únicament una planta soterrani amb una fondària màxima de 3,50 metres, mesurada des de la cota de planta baixa de l'edificació, amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

4. Densitat. 11 habitatges totals

5. Separacions a límits de parcel·la. Les separacions mínimes de l'edificació seran de 5 metres al carrer i de 5 metres a les altres partions veïnes.

CAPÍTOL DESÈ – PASSEIG MARÍTIM (Clau 9)**Art. 191. Passeig marítim. Definició**

Comprèn les parcel·les d'edificació residencial que conformen la façana del Passeig marítim de Platja d'Aro. No s'inclouen en aquesta zona les parcel·les i edificacions d'ús hotel·ler i que s'han inclòs dins la zona específica per aquest ús.

Donada la seva posició en el límit del domini públic marítim-terrestre (d.p.m.t.), i d'acord amb l'establert a la Llei de Costes vigent, totes aquestes parcel·les queden afectades per les servituds de trànsit i de protecció que venen fixades en 6 i 20 metres, respectivament, en l'esmentada llei.

L'ajuntament podrà establir, mitjançant un pla especial, tal com s'estableix a l'article 325 d'aquesta normativa, les condicions estètiques i cromàtiques per a tota la façana marítima i el passeig, per tal millorar i potenciar la imatge d'aquesta façana representativa del nucli de Platja d'Aro.

Art. 192. Passeig marítim. 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.

D'acord amb la seva posició i edificabilitat s'estableixen tres subzones diferenciades.

- Subzona 9a.
- Subzona 9b.
- Subzona 9c.

Art. 193. Passeig marítim. Condicions d'ús per a totes les subzones

Els usos permesos son:

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

Allotjament col·lectiu.

Hoteler.

Restauració.

Petit comerç, establiments comercials mitjans i grans establiments comercials.

Oficines.

Taller artesanal i taller petit.

Públic administratiu.

Sanitari- sociosanitari.

Educatiu.

Esportiu.

Recreatiu.

Sociocultural.

No s'admetrà la transformació a l'ús residencial dels locals de les plantes baixes dels edificis existents en front al passeig marítim, que no tenien aquest ús o destí en l'atorgament de la llicència d'obres.



Art. 194. Passeig marítim. Subzona 9a

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1,20 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 40%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 10,20 metres corresponent a planta baixa més dues plantes pis.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Densitat:



La densitat màxima es fixa en un habitatge per cada 100 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

4. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 400m².

La façana mínima es fixa en 14 metres.

5. Separacions a límits de parcel·la:

D'acord amb l'establert a la Llei de Costes, les noves edificacions s'endarreriran 20 metres respecte al límit del domini públic marítim-terrestre (d.p.m.t.).

Les separacions mínimes de l'edificació a la resta de l'indors serà de 3 metres.



Art. 195. Passeig marítim. Subzona 9b

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1,60 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 40%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 13,30 metres corresponent a planta baixa més tres plantes pis.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Densitat:

La densitat màxima es fixa en un habitatge per cada 100 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

4. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 600m²

La façana mínima es fixa en 15 metres.

5. Separacions a límits de parcel·la:

D'acord amb el establert a la Llei de Costes, les noves edificacions s'endarreriran 20 metres respecte al límit del domini públic marítim-terrestre (d.p.m.t.).

Les separacions mínimes de l'edificació a la resta de l'indors serà de 3 metres.

Art. 196. Passeig marítim. Subzona 9c.

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 2,16 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 37%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 19 metres corresponent a planta baixa més 5 plantes pis.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Densitat:

La densitat màxima es fixa en un habitatge per cada 100 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

4. Condicions de parcel·la:

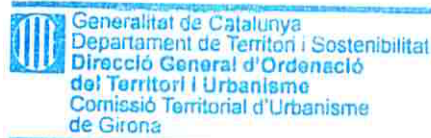
La parcel·la mínima es fixa en 800 m².

La façana mínima es fixa en 16 metres.

5. Separacions a límits de parcel·la:

D'acord amb l'establert a la Llei de Costes, les noves edificacions s'endarreriran 20 metres respecte al límit del domini públic marítim-terrestre (d.p.m.t.).

Les separacions mínimes de l'edificació a la resta de l'indors serà de 5 metres.

**CAPÍTOL ONZÈ – FRONT COMERCIAL (Clau 10)****Art. 197. Front comercial. Definició**

Comprèn les parcel·les que configuren l'àmbit principal de la zona comercial central de Platja d'Aro, situada bàsicament al llarg de l'avinguda S'Agaró.

El Pla recull l'àmbit comercial existent, ampliant la capacitat i les previsions d'ampliació d'aquest, fins a la Travessera del Cavall Bernat al nord i fins al sector de la Bòbila i al Port d'Aro al sud.

El Pla preveu per a les galeries comercials existents, plans especials específics per a la seva rehabilitació, modernització i promoció. En el cas de galeries obsoletes o àrees amb capacitat de reestructuració urbana, el Pla preveu la seva reordenació mitjançant el corresponent pla de millora urbana.

Art. 198. Front comercial. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació amb alineació a vial, que s'ajustarà en els seus paràmetres edificatoris i condicions d'edificabilitat a les condicions establertes per a cada subzona.

D'acord amb la seva posició i edificabilitat s'estableixen les següents subzones diferenciades:

- Subzona 10a.
- Subzona 10b.
- Subzona 10v.
- Subzona 10v (Neptuno).
- Subzona 10v (Apolo).
- Subzona 10v (La Bòvila).
- Subzona 10 HPP.
- Subzona 10 Benzinera.

**Art. 199. Front comercial. Condicions d'us per a totes les subzones**

Els usos permesos en la planta baixa són:

Petit comerç, establiments comercials mitjans i grans establiments comercials.

Hoteler.

Restauració.

Oficines.

Taller artesanal i taller petit.

Públic administratiu.

Sanitari- sociosanitari.



Educatiu.
Esportiu.
Religiós.
Recreatiu.
Sociocultural.

Per sobre de la planta baixa, a més dels anteriors s'admeten els usos d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

En la subzona 10v (La Bòvila) no s'admet aquest ús d'habitatge.

En la subzona 10v (Neptuno) i la subzona 10v (Apolo), s'admeten a més dels usos d'habitatge, els "apartaments de dimensions reduïdes".

En la subzona 10 Benzinera s'admet únicament l'ús de subministrament de carburants, així com els usos complementaris de petit comerç i restauració.

Art. 200. Front comercial. Subzona 10a.

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1,50 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 70%.

La profunditat màxima edificable serà de 20 metres per a les plantes amb ús que no sigui habitatge, i de 12 metres per a les plantes amb ús d'habitatge.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 11,20 metres corresponent a planta baixa més dues plantes pis.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'art. 60 d'aquesta normativa.

3. Densitat màxima:

La densitat màxima es fixa en un habitatge per cada 90 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

4. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 250 m², amb una façana mínima de 6 metres.

5. Separacions a límits de parcel·la:

L'edificació es podrà alinear al carrer principal (avinguda S'Agaró i avinguda Platja d'Aro), mentre que les separacions mínimes de l'edificació als altres carrers i a la resta de llinars serà de 3 metres.

Art. 201. Front comercial. Subzona 10b.

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 2 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 80%.

La profunditat màxima edificable serà de 20 metres per a les plantes amb ús que no sigui habitatge, i de 12 metres per a les plantes amb ús d'habitatge.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 14,40 metres corresponent a planta baixa més tres plantes pis.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Densitat:

La densitat màxima es fixa en un habitatge per cada 90 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

4. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 250 m², amb una façana mínima de 6 metres.

5. Separacions a límits de parcel·la:

L'edificació es podrà alinear al carrer i les separacions mínimes de l'edificació a la resta de l'indars serà de 3 metres.

Art. 202. Front comercial. Subzona 10v (volumetria definida)

1. Condicions d'edificació:

El tipus d'ordenació de l'edificació és segons alineació a vial, amb la volumetria definida pel seu gàlib o profunditat edificable i per l'alçada màxima.

2. Profunditat edificable i alçades:

En els plànols de zonificació del sòl urbà (sèrie n-4) es grafia per a cada illa la profunditat màxima edificable i el nombre de plantes. Aquesta profunditat edificable grafada en els plànols de zonificació es reduirà a un màxim de 12 metres quan es destini a l'ús d'habitatge.

L'alçada reguladora màxima queda definida en funció del número de plantes, d'acord amb la següent correspondència:

PB: 4,50 metres.

PB+1: 8,00. metres.

PB+2: 11,20 metres.

PB+3: 14,40 metres.

3. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

4. Densitat:

La densitat màxima es fixa en un habitatge per cada 90 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

5. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 250 m², amb una façana mínima de 6 metres.

6. Subzones 10v (Neptuno) i 10v (Apolo):

En les subzones 10v (Neptuno) i 10v (Apolo) s'admeten a més dels altres usos, els "apartaments de dimensions reduïdes".

Art. 203. Front comercial. Subzona 10v (La Bòvila)

1. Condicions d'edificació:

El tipus d'ordenació de l'edificació es segons alineació a vial, amb la volumetria definida pel seu gàlib i alçada màxima.

2. Gàlib de l'edificació i alçades:



En els plànols de zonificació del sòl urbà (sèrie n-4) es fixa per a cada illa el gàlib màxim de l'edificació i el nombre màxim de plantes. L'alçada reguladora màxima queda definida en funció d'aquest nombre de plantes, d'acord amb la següent correspondència:

PB: 6,50 metres.

PB+1: 12,00 metres.

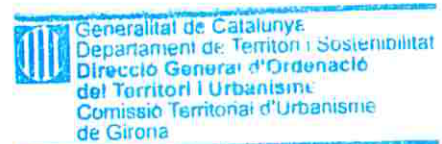
Aquestes alçades es mesuraran verticalment des de la cota de nivell de la vorera, fins a límit superior de la coronació de l'edificació, i per tant definirà l'alçada total màxima de l'edificació.

3. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

4. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 1.000 m².



Art. 204. Front comercial. Subzona 10-HPP

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la per als usos comercials o altres que no són d'habitatge, es fixa en 0,85 m²st/m²sòl.

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la per a l'ús d'habitatge de protecció oficial es fixa en 1,30 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 100%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 14,40 metres corresponent a planta baixa mes tres plantes pis.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Densitat:

La densitat màxima es fixa en un habitatge per cada 90 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge de protecció oficial.

4. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 250 m², amb una façana mínima de 6 metres.

Art. 205. Front comercial. Subzona 10-Benzinera

Les instal·lacions per al subministrament de carburants s'adequaran a les necessitats funcionals de les instal·lacions per aquest ús.

S'admetran, a més, usos complementaris de petit comerç i restauració que tindran una superfície màxima de 400 m² de sostre.

CAPÍTOL DOTZÈ – HOTELER (Clau 11)

Art. 206. Hoteler. Definició

El Pla incorpora dins una zona específicament hotelera les parcel·les i edificis que vol preservar per aquest ús, en atenció a la primordial importància d'aquestes instal·lacions hoteleres per al sector turístic del municipi.

La zona inclou bàsicament instal·lacions hoteleres ja existents, incorporant a més la zona d'"hotels amb jardí" de l'antic Pla General i les parcel·les o àmbits sense edificar que es consideren més idonis per aquest ús.

Art. 207. Hoteler. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació aïllada per a les zones d'hotels amb jardí. El tipus d'ordenació per als hotels situats dins zones urbanes compactes serà el corresponent a l'edificació amb alineació a vial, que s'ajustarà en els seus paràmetres edificatoris i condicions d'edificabilitat a les condicions establertes per a cada subzona.

D'acord amb la seva posició i les diferents condicions d'edificació s'estableixen nou subzones diferenciades.

Hotels amb jardí

- Subzona 11a.
- Subzona 11a (Politur).
- Subzona 11b.
- Subzona 11b (La Bòvila).
- Subzona 11b (Caleta Palace)
- Subzona 11c.

Hotels urbans

- Subzona 11d.
- Subzona 11d (Màgic).
- Subzona 11e.
- Subzona 11f.
- Subzona 11v.
- Subzona 11v (La Gavina)
- Subzona 11v (Hapimag)
- Subzona 11 (D1-Port d'Aro).
- Subzona 11 (Mas Nou).
- Subzona 11 (Estanys).
- Subzona 11 (Mas Sicars).

Art. 208. Hoteler. Condicions d'ús per a totes les subzones

1. Els usos principals permesos son:

Hoteler amb la categoria de 3* o superior per a les noves edificacions.

Restauració.

Recreatiu.

Un habitatge unifamiliar per parcel·la mínima.

Com a usos complementaris de l'ús hoteler s'admeten:

Esportiu.

Públic administratiu.

Sociocultural.

Comercial amb una superfície màxima del 20% del sostre total edificable.



En la subzona 11b (La Bòvila), atesa la seva ubicació, aquest sostre comercial podrà assolir fins al 50% del sostre total edificable.

En la subzona 11 (D1-Port d'Aro) s'admet l'ús comercial i d'oficines fins assolir el 50% del sostre total edificable.

En la subzona 11a (Politur) atesa la seva ubicació, s'admet l'ús comercial com a ús principal amb les condicions fixades a l'article 209.4 d'aquesta normativa.

2. Ús d'habitatge i allotjament col·lectiu. S'admeten a més l'ús d'habitatge i d'allotjament col·lectiu en les subzones 11e i 11f, d'acord amb les condicions d'edificabilitat establertes en cada subzona.

3. Ús d'hotel apartament. S'admet a més l'ús d'hotel apartament en els àmbits assenyalats amb el subíndex "aparh" en els plànols de zonificació.

Art. 209. Hoteler. Subzona 11a- hotels amb jardí

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,5 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 30%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 10,60 metres, corresponent a planta baixa més dues plantes pis.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima serà l'existent en el moment de l'aprovació inicial del POUM.

4. Separacions a límits de parcel·la:

Les separacions mínimes a tots els llindars de la parcel·la serà de 5 metres. La separació mínima de l'edificació a la Carretera de Palamós serà de 35 metres, a partir de l'eix de la carretera.

5. Condicions particulars 11a (Politur):

En la subzona 11a (Politur), atesa la seva ubicació en la zona nord del municipi, amb manca de comerç al detall, es podrà destinar un 20% del sostre total edificable a l'ús comercial, que tindrà la consideració d'ús principal no supeditat a l'ús hoteler.

Art. 210. Hoteler. Subzona 11b

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,75 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 35%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 13,90 metres, corresponent a planta baixa mes tres plantes pis.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 1000 m².

Expedient 2008/03825/WG/00004

Diligència per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de 16 d'octubre de 2018 va acordar donar-se per assabentada de la Sentència dictada per la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 12 de desembre de 2017, en el recurs contenciós administratiu núm. 141/12, en el sentit següent:

En virtut de l'esmentada Sentència, s'estimen nuls de ple dret els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 6 d'octubre de 2011 i de 15 de març de 2012, amb les seves conseqüències inherents, en el referent a la regulació específica donada a la finca "Caleta Palace" als seus articles 210.6 i disposició transitòria primera (article 349) del POUM de Castell-Platja d'Aro.

La secretària de la Comissió Territorial de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Sònia Bofarull Serrat

La façana mínima es fixa en 18 metres.

4. Separacions a límits de parcel·la:

No es fixen separacions mínimes a límit de carrer; les separacions mínimes de l'edificació a la resta de lindars veïns serà de 5 metres.

5. Condicions particulars 11b (La Bòvila):

En la subzona 11b (La Bòvila), atesa la seva ubicació dins l'àmbit comercial de la Bòvila, el percentatge d'ocupació es fixa en un màxim del 50% de la superfície de la parcel·la i l'alçada màxima en 15,00 metres, corresponent a planta baixa mes tres plantes pis.

6. Condicions particulars 11b (Caleta Palace):

En la subzona 11b (Caleta Palace), atesa la ubicació de l'edificació actual i la dimensió de la parcel·la, es fixa aquesta com a parcel·la mínima indivisible, amb una ocupació màxima del 25% i una alçada màxima de l'edificació de 17,20 metres, corresponent a planta baixa mes quatre plantes pis. L'edificació es separarà un mínim de 5 metres a tots els límits de parcel·la.

Art. 211. Hoteler. Subzona 11c

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en $1 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sòl}$.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 40%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 13,90 metres, corresponent a planta baixa mes tres plantes pis.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 1000 m^2 .

La façana mínima es fixa en 18 metres.

4. Separacions a límits de parcel·la:

No es fixen separacions mínimes a límit de carrer; les separacions mínimes de l'edificació a la resta de lindars veïns serà de 5 metres.

Art. 212. Hoteler. Subzona 11d

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en $1,50 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sòl}$.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 100%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 13,90 metres, corresponent a planta baixa mes tres plantes pis.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'art. 60 d'aquesta normativa.

3. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 1.500 m^2 .

La façana mínima es fixa en 20 metres.



4. Separacions a límits de parcel·la:

No es fixen separacions mínimes a límit de carrer; les separacions mínimes de l'edificació a la resta de l'indars veïns serà de 3 metres.

5. Condicions particulars 11d (Màgic):

En la subzona 11d (Màgic), atesa la seva ubicació en el front comercial de l'avinguda de S'Agaró, es fixa una edificabilitat addicional de 0,6 m²st/m²sòl, que es podrà destinar a l'ús comercial o a qualsevol dels usos principals o complementaris admesos, i l'ocupació de l'edificació podrà assolir la totalitat de la parcel·la.

Art. 213. Hoteler. Subzona 11e

1. Condicions d'edificació per a l'ús hoteler:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 2,16 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 60%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 20,50 metres, corresponent a planta baixa mes cinc plantes pis.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Condicions d'edificació per a l'ús d'habitatge i allotjament col·lectiu:

Es fixen les mateixes condicions i paràmetres urbanístics que per a l'ús hoteler.

4. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 2.000 m².

La façana mínima es fixa en 25 metres.

5. Separacions a límits de parcel·la:

Les separacions mínimes a tots els l'indars de la parcel·la serà de 5 metres.

Art. 214. Hoteler. Subzona 11f (volumetria definida)

1. Condicions d'edificació per a l'ús hoteler:

El tipus d'ordenació es segons alineació a vial, amb tipologia d'edificació adossada o entre mitgeres d'acord amb el gàlib i l'alçada fixats en els plànols d'ordenació del sòl urbà, mentre el seu ús sigui l'hoteler.

2. Condicions d'edificació per a l'ús d'habitatge i allotjament col·lectiu:

En cas que aquestes finques o edificacions es destinin a l'ús d'habitatge o allotjament col·lectiu, s'hauran d'adaptar per a aquests usos a l'edificabilitat que s'especifica a continuació:

Els hotels Els Pins, Claramar, Rosamar i Bell Repòs, situats en l'eixample interior proper al front de mar, s'adequaran al gàlib fixat als plànols de zonificació amb una alçada màxima de PB+2, igual a l'alçada admesa a les finques veïnes (igual a l'establert al PGOU-84)

Pels hotels Bulevard i S'Agoita, situats sobre l'avinguda S'Agaró, s'estableix el coeficient d'edificabilitat net de 2 m²st/m²sòl (igual a l'establert al PGOU-84).

Pels hotels Miramar i El Cabo, situats en el Passeig Marítim, s'estableix el coeficient d'edificabilitat net de 1,60 m²st/m²sòl (igual al establert al PGOU-84).

Pels hotels Planamar i Cosmopolitan, situats en el Passeig Marítim, s'estableix el coeficient d'edificabilitat net de 2,16 m²st/m²sòl (igual al establert al PGOU-84).

3. Regulació i alçades:

En els plànols de zonificació del sòl urbà (sèrie n-4) 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 la següent correspondència:

PB: 4,60 metres.

PB+1: 7,30 metres.

PB+2: 10,60 metres.

PB+3: 13,90 metres.

PB+4: 17,20 metres.

PB+5: 20,50 metres.

4. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

5. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 1.000 m².

La façana mínima es fixa en 18 metres.

6. Separacions a límits de parcel·la:

No es fixen separacions mínimes a llinars de la parcel·la, que s'adequaran als gàlils fixats per a l'edificació.

Art. 215. Hoteler. Subzona 11v (volumetria definida)

1. Condicions d'edificació per a l'ús hoteler:

El tipus d'ordenació es segons alineació a vial o amb tipologia d'edificació aïllada, d'acord amb el gàlib i l'alçada fixats en els plànols d'ordenació del sòl urbà.

2. Regulació i alçades:

En els plànols de zonificació del sòl urbà (sèrie n-4) es fixen per a cada illa el gàlib de l'edificació i el número de plantes. L'alçada reguladora màxima queda definida en funció del número de plantes d'acord amb la següent correspondència:

PB: 4,60 metres.

PB+1: 7,30 metres (8,80 m. en les finques indicades amb *).

PB+2: 10,60 metres.

PB+3: 13,90 metres.

PB+4: 17,20 metres.

PB+5: 20,50 metres.

3. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

4. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 1500 m².

La façana mínima es fixa en 20 metres.





5. Separacions a límits de parcel·la:

No es fixen separacions mínimes a llindars de la parcel·la, que s'adequaran als gàlils fixats per a l'edificació.

6. Condicions particulars 11v (La Gavina):

S'admet, per a l'ampliació de les instal·lacions hoteleres, la construcció d'una edificació annexa amb un màxim de 1.200 m² situada en l'emplaçament assenyalat al plànol de zonificació. Atesa la declaració de BCIN del conjunt, el projecte requerirà l'informe favorable de la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural.

La parcel·la mínima es fixa en l'existent en el moment de l'aprovació inicial del POUM.

7. Condicions particulars 11v (Hapimag):

S'admet, per a l'ampliació de les instal·lacions hoteleres, una edificabilitat addicional màxima per a serveis de 0,05 m²st/m²sòl.

La parcel·la mínima es fixa en 15.000 m².

Art. 216. Hoteler. Subzona 11 (D1-Port d'Aro)

1. Condicions d'edificació:

L'edificabilitat màxima en aquesta parcel·la es fixa en 12.490 m²st/m²sòl.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 25 metres, corresponent a planta baixa mes set plantes pis.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima serà l'existent en el moment de l'aprovació inicial del POUM.

Art. 217. Hoteler. Subzona 11 (Masnou)

1. Condicions d'edificació:

Es fixa un índex d'edificabilitat net per parcel·la de 0,06 m²st/m²sòl, per a l'ús hoteler amb la categoria de 4* o superior.

Es fixa a més un índex d'edificabilitat addicional net de 0,04 m²st/m²sòl, per a qualsevol tipologia d'ús hoteler inclòs l'hotel apartament.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 5%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 7,30 metres, corresponent a planta baixa mes una planta pis.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima serà l'existent en el moment de l'aprovació inicial del POUM.

4. Separacions a límits de parcel·la:

Les separacions mínimes de l'edificació a tots els llindars de parcel·la serà de 5 metres.

Art. 218. Hoteler. Subzona 11 (Estanys)

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,65 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 40%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 10,60 metres, corresponent a planta baixa mes dues plantes pis.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima serà de 6.000 m².

4. Separacions a límits de parcel·la:

Les separacions mínimes de l'edificació a tots els llinars de parcel·la serà de 5 metres.

Art. 219. Hoteler. Subzona 11 (Mas Sicars)

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,30 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 30%.

L'alçada màxima de la nova edificació (ampliació del Mas Sicars) serà de 4,60 metres, corresponent a una planta baixa.

Atès la protecció com a BCIN de la torre de Mas Sicars, el projecte d'ampliació haurà de venir informat per la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima serà l'existent en el moment de l'aprovació inicial del POUM.

4. Separacions a límits de parcel·la:

Les separació mínima de l'edificació a la carretera serà de 25 metres.

CAPÍTOL CATORZÈ – INDUSTRIAL (Clau 12)

Art. 220. Industrial. Definició

Comprèn les parcel·les destinades a l'activitat industrial i que es distribueixen en tres diferents àmbits dins el terme municipal. Un primer àmbit es situa en el nucli urbà de Castell d'Aro, al costat de la carretera de Sta. Cristina; un segon àmbit es situa proper a la depuradora i inclou els terrenys i les naus municipals; i el tercer es situa al costat sud de la carretera d'entrada al nucli urbà de Platja d'Aro.

Art. 221. Industrial. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació amb alineació a vial, que s'ajustarà en els seus paràmetres edificatoris i condicions d'edificabilitat a les condicions establertes per a cada subzona.



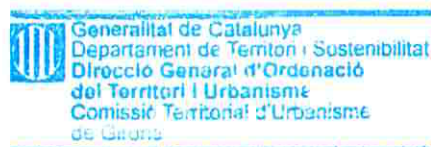
D'acord amb la seva posició i condicions d'edificació s'estableixen tres subzones diferenciades:

- Subzona 12a
- Subzona 12b
- Subzona 12v

Art. 222. Industrial. Condicions d'ús per a totes les subzones

Els usos permesos son:

Industrial
 Taller artesanal, taller petit i taller industrial
 Garatges i tallers de manteniment de vehicles
 Comercial
 Magatzem
 Oficines
 Esportiu
 Educatiu
 Religios
 Recreatiu
 Sociocultural
 Gasolineres



En la subzona 12a s'admet a més l'ús d'habitatge d'acord amb l'edificabilitat i densitat fixada per aquest ús.

Art. 223. Industrial. Subzona 12a.

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la per a usos no residencials es fixa en 1,00 m²st/m²sòl, i a més es fixa un índex d'edificabilitat net per a ús d'habitatge de 0,65 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 70%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 11,20 metres corresponent a planta baixa i dues plantes pis.

La densitat màxima es fixa en un habitatge cada 90 m² de sostre per a ús d'habitatge.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 300 m².

La façana mínima es fixa en 10 metres.

4. Separacions a límits de parcel·la:

Les edificacions es podran alinear al límit viari de l'avinguda de Castell d'Aro. La separació mínima de l'edificació a la resta de l'indars serà de 3 metres.

Art. 224. Industrial. Subzona 12b.

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,75 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 60%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 10 metres, corresponent a planta baixa i una planta pis.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 1.000 m² amb una activitat per parcel·la mínima.

La façana mínima es fixa en 18 metres.

4. Separacions a límits de parcel·la:

La separació mínima de l'edificació a tots els lindars serà de 3 metres.

Art. 225. Industrial. Subzona 12v (volumetria definida).

1. Condicions d'edificació:

El tipus d'ordenació és segons alineació a vial, amb tipologia d'edificació adossada o entre mitgeres. L'alineació ve fixada en els plànols de zonificació del sòl urbà.

En els plànols de zonificació del sòl urbà (sèrie n-4) es fixen per a cada illa la profunditat edificable i el número de plantes. L'alçada màxima de l'edificació serà de 10 metres corresponent a planta baixa i una planta pis.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 300 m².

La façana mínima es fixa en 10 metres.

4. Separacions a límits de parcel·la:

Les edificacions respectaran les separacions mínimes fixades als plànols de zonificació.

CAPÍTOL QUINZÈ- GESTIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 226. Plans de millora urbana

1. Per les àrees de sòl urbà consolidat o no consolidat, en les quals es preveu la possible transformació d'usos o la seva reordenació i millora urbana, aquest POUM estableix uns àmbits de pla de millora urbana, d'acord amb l'establert a l'article 70 del TRLUC.

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.- PLAÇA DOCTOR TRUETA

PMU-2.- PEPE'S

PMU-3.- COMERCIAL ESTANYS

PMU-4.- AVINGUDA DE CASTELL D'ARO

PMU-5.- AQUADIVER - HOTELER



PMU-6.- CIRCUMVALACIÓ**PMU-7.- EL PESSEBRE – MAS DAUSÀ**

4. Les característiques i paràmetres edificatoris de cada un d'aquests plans de millora urbana s'especifiquen en els articles següents.

5. Mentre no estigui tramitat i aprovat el corresponent pla de millora urbana, les edificacions existents dins aquests àmbits tindran la consideració de fora d'ordenació i es subjectaran a les condicions establertes per aquest règim.

Art. 227. PMU.1 – PLAÇA DOCTOR TRUETA

1. Es delimita com a pla de millora urbana en sòl urbà consolidat el PMU-Plaça Doctor Trueta per tal de regular la composició volumètrica i de façanes, tal com preveu l'article 90.1 del RLUC.

El pla de millora urbana haurà de preveure la substitució de l'edificació existent per una nova ordenació que permeti la disposició d'una ampla vorera en direcció a la Plaça d'Europa que permeti una bona connexió de l'avinguda S'Agaró amb la zona comercial de l'Eurocenter i la Plaça Europa.

L'ordenació de l'àmbit haurà de definir el seu accés des de la vialitat local i en cap cas s'admetrà l'accés des de la rotonda.

2. Els paràmetres urbanístics a aplicar són:

Superfície total: 1.669 m².

Índex d'edificabilitat brut: 2,00 m²/m².

Índex d'edificabilitat residencial: 0,70 m²/m².

Índex d'edificabilitat comercial: 1,30 m²/m².

Densitat: 1 habitatge per cada 90 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

Usos admesos: els mateixos previstos en l'article 199 per a la zona Front Comercial.

3. El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 228. PMU.2 – PEPE'S

1. Es delimita com a pla de millora urbana en sòl urbà consolidat el PMU-Pepe's per tal de regular la composició volumètrica i de façanes, tal com estableix l'article 90.1 del RLUC.

La finalitat d'aquest pla de millora urbana és impulsar la oferta comercial de l'avinguda S'Agaró en direcció al Port d'Aro.

2. Els paràmetres urbanístics a aplicar són:

Superfície total: 8.712 m².

Índex d'edificabilitat brut: 1,30 m²/m² per a usos comercials i 1,30 m²/m² per a habitatges de protecció pública (un mínim del 55% d'aquest sostre s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús).

Alçada reguladora màxima: 17,60 metres (PB+4).

Usos admesos: els previstos en l'article 199 per a la zona Front Comercial, i habitatges de protecció pública en la modalitat de protecció oficial.

Localització d'usos: a la planta baixa i a la planta primera només podran autoritzar-se usos comercials, hotelers i de restauració.

3. El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 229. PMU.3 – COMERCIAL ESTANYS

1. Es delimita com a pla de millora urbana en sòl urbà consolidat el PMU-Comercial Estanys per tal de regular l'ordenació i la composició volumètrica de l'edificació, tal com estableix l'article 90.1 del RLUC.

2. Els paràmetres urbanístics a aplicar són:

Superfície total: 2.245 m².

Índex d'edificabilitat brut: 0,85 m²/m² per a usos comercials i 1,30 m²/m² per a habitatges de protecció oficial (un mínim del 55% d'aquest sostre s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús).

Alçada reguladora màxima: 13,90 metres (PB+3).

Usos admesos: Els previstos en l'article 199 per a la zona Front Comercial, i habitatges de protecció pública en la modalitat de protecció oficial.

3. El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

4. El termini d'execució serà de tres anys.

Art. 230. PMU.4 – AVINGUDA CASTELL D'ARO

1. Es delimita com a pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat el PMU-Avinguda de Castell d'Aro, per tal de fixar l'ordenació dels terrenys propers a la via d'accés nord d'entrada al nucli urbà de Platja d'Aro, i en els terrenys que resten del sector Les Suredes, amb l'objectiu de delimitar l'àmbit d'aprofitament privat i preveure la reserva d'una àmplia zona d'equipaments públics.

L'ordenació de l'àmbit haurà de definir el seu accés des de la carretera GI-662. Respecte a la carretera GI-666 únicament s'autoritzarà una sortida a dretes de l'àmbit cap aquesta carretera. No s'admetrà cap accés des de la rotonda existent que ordena la cruïlla entre les dues carreteres esmentades.

2. Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 2,46 Has.

Índex d'edificabilitat brut: 0,10 m²/m².

Usos admesos: Comercial, Esportiu, Recreatiu, Socio-cultural, Restauració, Hotelers amb la categoria mínima de 4*, Públic administratiu, Educatiu, Sanitari-sociosanitari i Religiosos.

3. Cessions mínimes:

Vialitat: 10% de l'àmbit del sector.

Espais lliures: 10% de l'àmbit del sector.

Equipaments: 35% de l'àmbit del sector.

10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

4. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.



Art. 231. PMU.5 – AQUADIVER - HOTELER

1. Es delimita com a pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat el PMU-Aquadiver – Hoteler, per tal de fixar l'ordenació dels terrenys propers a les instal·lacions de lleure de l'Aquadiver, amb l'objectiu de facilitar la implantació d'establiments hotelers, que permetrà la consolidació de l'oferta turística de Platja d'Aro i facilitar, així mateix, la implantació de certa edificabilitat residencial per completar l'ordenació de l'àrea de Fanals, preservant l'àrea boscosa més elevada i de major visibilitat a on està ubicat el dipòsit d'aigua. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 2,68 Has.

Índex d'edificabilitat brut: 0,35 m²/m² per a usos hotelers i 0,20 m²/m² per a usos d'habitatge.

Densitat: 20 hab/Ha.

Usos admesos: Hoteler amb categoria de 3* o superior, Habitatge, Petit comerç, Restauració, Esportiu i Recreatiu, Sanitari-assistencial, Cultural i Magatzem.

Un mínim del 30% del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública i es destinarà a les modalitats i percentatges fixats en la legislació vigent, del qual un 20%, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

3. Cessions mínimes :

Espais lliures: 20% de l'àmbit del sector.

Equipaments: 25% de l'àmbit del sector.

10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

4. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 232. PMU.6 – CIRCUMVAL·LACIÓ

1. Es delimita com a pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat el PMU-Circumval·lació, per tal de completar l'ordenació d'aquest àmbit proper a les instal·lacions de lleure de l'Aquadiver, i ja ocupat per diverses edificacions d'habitatges. L'ordenació ha de permetre relligar el vial paral·lel a la carretera de circumval·lació fins a l'accés a les instal·lacions d'oci i acabar l'ordenació i els serveis urbanístics de l'àmbit.

2. Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 1,16 Has.

Índex d'edificabilitat brut: 0,25 m²/m² per a usos d'habitatge.

Densitat: 16 hab/Ha.

Usos admesos: Hoteler, Habitatge, Petit comerç, Restauració, Esportiu i Recreatiu .

Un mínim del 30% del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública i es destinarà a les modalitats i percentatges fixats en la legislació vigent, del qual un 20%, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

3. Cessions mínimes:

Espais lliures: 20% de l'àmbit del sector.

10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

4. Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

5.- Criteris a tenir en compte amb relació a la conca de la riera de Fanals.(A.C.A.).

La proposta d'ordenació i rasants d'urbanització s'establirà d'acord amb el corresponent estudi de simulació hidràulica, a partir del qual es definiran les actuacions d'infraestructura i les mesures de protecció passiva necessàries, d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'ACA sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídic i les zones inundables, i l'aplicació de la directiva de l'article 6 del RLUC, que es recolliran en un Pla Especial d'Infraestructura hidràulica, que establirà així mateix les càrregues imputables a cadascun dels sectors i la programació de les actuacions planificades.

Art. 233. PMU 7 – EL PESSEBRE – MAS DAUSÀ (discontinu)

1. Es delimita aquest pla de millora urbana discontinu en sòl urbà no consolidat, per definir l'ordenació de volums de l'edificació per a usos d'equipaments privats al costat del Mas Dausà, i reservar l'àmplia zona del Pessebre situada darrera el nucli medieval de Castell d'Aro per a una gran àrea d'espais lliures públics i equipaments.

L'edificació es situarà en la part posterior de la masia de Mas Dausà, d'acord amb l'avantprojecte presentat i que es recull indicativament en els plànols de zonificació. Atès la protecció com a BCIN de la masia de Mas Dausà, el pla de millora urbana haurà de venir informat per la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona.

2. Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents :

Superfície: 4,09 Has.

Índex d'edificabilitat brut: 0,15 m²/m² per a usos d'equipaments privats.

Alçada màxima: PB+1.

3. Cessions mínimes:

Espais lliures: 27% del sector i situats a l'àmbit del Pessebre.

Equipaments: 3% del sector i situats a l'àmbit del Pessebre.

10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

4. Càrregues urbanístiques: s'urbanitzarà el vial de la part frontal de l'àmbit del Pessebre.

5. Usos: Socio-cultural, Religiós, Allotjament col·lectiu, Educatiu, Esportiu, Restauració i Sanitari-sociosanitari

6. El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica i el termini màxim d'execució serà de sis anys.

7. Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Malgrat tractar-se de sòls urbans, caldrà que el projecte de desenvolupament del subsector de Mas Dausà es sotmeti al procés d'Estudi d'Integració i Impacte Paisatgístic regulat pel Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel que es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.

Caldrà preveure a la normativa les mesures per evitar la utilització d'espècies de jardineria exòtica de caràcter invasor.



Caldrà preveure un tractament específic per a les oliveres situades a l'oest del Mas Dausà, algunes de dimensions notables, prioritzant-ne en la mesura del possible el seu manteniment dintre del sector o el seu transplantament.

Caldrà preveure les mesures previstes pel Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.

Caldrà mantenir les condicions de paisatge rural de la zona verda del Pessebre pel fet de ser una zona de transició entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, preservant la xarxa de camins d'ús públic existents i donant un tractament adequat a l'espai lligat a la tradició dels pessebres vivents.

Prendre mesures preventives i correctores per a evitar alteracions del règim hidràulic de la riera, especialment aquelles que evitin afeccions aigües avall i protecció i recuperació ecològica de la riera al seu pas pel sector del Pessebre.

Adopció de mesures de construcció o reordenació susceptibles de protegir la nova edificació d'equipament religiós contra el soroll; disposició, si escau, de les dependències d'ús sensible al soroll a la part de l'edifici oposada al soroll; insonorització dels elements de construcció i/o apantallament per motes de terra o barreres artificials en la proximitat de la circumval·lació.

Art. 234. Plans Especials

1. El POUM delimita a efectes de reurbanització, i/o rehabilitació de l'edificació i millora de la seva imatge urbana diversos plans especial per a les àrees o galeries comercials procedents d'una ordenació unitària. El Pla Especial proposarà les mesures, obres i actuacions necessàries per a promocionar i dinamitzar aquestes zones emblemàtiques del comerç del municipi.

El Pla delimita així mateix a la zona interior de l'Eurocenter un àmbit per a la seva rehabilitació i potenciació com a centre d'innovació i creació d'empreses.

Ateses les característiques d'aquests plans especials, que únicament afecten a condicions estètiques i formals, es podran continuar atorgant llicències d'edificació d'acord amb les condicions de cada zona, encara que aquests no s'hagin tramitat i aprovat.

2. La relació dels plans especials, és la següent :

PE-1.- GALERIES NEPTUNO

PE-2.- GALERIES SANT LLUÍS

PE-3.- GALERIES ALBATROS

PE-4.- ROUND STORE

PE-5.- CENTRE D'EMPRESES

Art. 235. PE. 1 – GALERIES NEPTUNO

1. El Pla Especial abasta l'àmbit de les primeres galeries comercials implantades al municipi, les galeries Neptuno amb una superfície ocupada de 4.162 m², amb múltiples establiment de planta baixa i una planta pis. El Pla Especial hauria de fixar les actuacions necessàries de pavimentació, il·luminació, tractament de façanes, porxos, i demés intervencions per a rehabilitar i millorar la imatge urbana del conjunt, i potenciar el seu atractiu i la seva activitat comercial.

2. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 236. PE. 2 – GALERIES SANT LLUÍS

1. El Pla Especial abasta l'àmbit de les galeries comercials del mateix nom amb una superfície ocupada de 4.641 m², amb múltiples establiments comercials de planta baixa i una planta pis, al voltant d'una vialitat pròpia. El Pla Especial hauria de fixar les actuacions necessàries de pavimentació, il·luminació, tractament de façanes, i demés intervencions per a rehabilitar i millorar la imatge urbana del conjunt, i potenciar el seu atractiu i la seva activitat comercial.

2. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 237. PE. 3 – GALERIES ALBATROS

1. El Pla Especial abasta l'àmbit de les galeries comercials del mateix nom amb una superfície ocupada de 4.947 m², amb múltiples establiments comercials, al voltant d'una vialitat pròpia. El Pla Especial hauria de fixar les actuacions necessàries de pavimentació, il·luminació, tractament de façanes, i demés intervencions per a rehabilitar i millorar la imatge urbana del conjunt, i potenciar el seu atractiu i la seva activitat comercial.

2. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 238. PE. 4 – ROUND STORE

1. El Pla Especial abasta l'àmbit de les galeries comercials del mateix nom amb una superfície ocupada de 1.995 m², amb múltiples establiments comercials i uns apartaments turístics de dimensions molt reduïdes. El Pla Especial hauria de fixar les actuacions necessàries de rehabilitació de l'edificació, tractament de façanes, pavimentació, il·luminació, i demés intervencions per a rehabilitar i millorar la imatge urbana del conjunt, i potenciar el seu atractiu i la seva activitat comercial.

2. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 239. PE. 5 – CENTRE D'EMPRESES

1. El Pla Especial abasta l'àmbit interior de l'illa de l'Eurocenter fins a la l'Avinguda de Castell d'Aro, ocupat per edificis comercials, oficines i activitats diverses, amb una superfície ocupada de 4.990 m².

El Pla Especial hauria de fixar les actuacions necessàries per a potenciar la revitalització i reutilització de les edificacions com a centre de noves activitats empresarials, en el camp de la innovació turística, en la difusió i aplicació de propostes mediambientals pel sector turístic, per al servei i la implantació de noves tecnologies de la comunicació, etc., per tal de convertir-lo en centre de referència i d'innovació d'activitats empresarials vinculades al sector turístic.

2. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 240. Polígons d'actuació

1. El POUM delimita, a efectes de gestió, diversos polígons d'actuació per a les àrees de sòl urbà procedents d'un pla parcial o d'una ordenació unitària.

Per als polígons de sòl urbà no consolidat es fixa el coeficient d'edificabilitat brut, i la densitat global, així com l'ordenació i zonificació detallada. En cas de discordances entre aquests valors prevaldran la zonificació i ordenació més detallada d'acord amb la qualificació urbanística fixada per a cada parcel·la en els plànols d'ordenació.



2. La relació dels polígons delimitats, és la següent :

- PA-1.- MAS NOU – MAS SEMI
- PA-2.- CAN MANEL
- PA-3.- DIPÒSIT MAS SEMI
- PA-4.- CIM D'ARO
- PA-5.- SUREDAS
- PA-6.- PUIG ROMANÍ
- PA-7.- MAS ROS
- PA-8.- MONT D'ARO
- PA-9.- LA GARRIGA
- PA-10.- ROQUISAR
- PA-11.-CARRER DEL ROQUISAR
- PA-12.- LA COMA
- PA-13.- AVINGUDA PLATJA – CAN MANEL
- PA-14.- CAMÍ VELL
- PA-15.- SUREDES – ESTANYS
- PA-16.- TORREBOSCA
- PA-17.- FANALS
- PA-18.- ISAAC ALBENIZ 1
- PA-19.- ISAAC ALBENIZ 2
- PA-20.- CAL SECRETARI
- PA-21.- CALETA PALACE
- PA-22.- TRAVESSERA DEL GINEBRÓ
- PA-23.- AVINGUDA POLITUR
- PA-24.- TREUMAL 1
- PA-25.- TREUMAL 2
- PA-26.- TREUMAL 3
- PA-27.- GALERIES CARRILLON
- PA-28.- CANALETAS
- PA-29.- CARRER TOSSES
- PA-30.- RH1 - PORT D'ARO
- PA-31.- OEST SANT POL 1
- PA-32.- OEST SANT POL 2
- PA-33.- CARRETERA SANT FELIU
- PA-34.- TRAVESSERA DE LA SELVA
- PA-35.- S'AGARÓ
- PA-36.- MAS SAIS
- PA-37.- MAS SAIS – PINELL
- PA-38.- PINELL 1
- PA-39.- PINELL 2
- PA-40.- HOTEL PINELL
- PA-41.- C./ PINEDA INTERIOR
- PA-42.- HOTELER PITCH & PUTT



Art. 241. PA. 1 - MAS NOU – MAS SEMI

1. Es manté la delimitació de l'antic Pla Parcial Mas Nou - Mas Semi com a polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu de facilitar la gestió de les obres de millora i reurbanització d'aquest polígon i el repartiment de costos de les mateixes. El seu àmbit, així com les traces i alineacions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 192,76 Has.

Obligacions:

- Realitzar les millores necessàries de les infraestructures i serveis urbanístics per adequar-los a la normativa vigent, i assolir el nivell de qualitat adequat a les demandes actuals.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 242. PA. 2 – CAN MANEL

1. Es fixa el polígon d'actuació urbanística Can Manel de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de completar les obres d'urbanització d'aquesta antiga urbanització, en especial la connexió de sanejament amb la xarxa municipal, així com refer o completar la resta de serveis urbanístics.

Per les seves característiques i època d'implantació, aquesta antiga urbanització entra en els supòsits que preveu la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics. El Pla fixa la seva ordenació i condicions de regulació per la seva edificació i delimita un polígon per a l'equidistribució de càrregues i costos d'urbanització.

El seu àmbit, així com les traces i alineacions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 13,78 Has.

Índex d'edificabilitat brut: 0,28 m²/m².

Nombre d'habitatges: 124 habitatges.

Obligacions:

- Completar les obres d'urbanització, en especial les de sanejament i aigua potable, enllumenat i electrificació.

- Constitució de la Junta de Conservació.

Conservació de la urbanització durant un màxim de cinc anys a partir la seva recepció, total o parcial, per l'ajuntament, que s'adequarà a les condicions fixades a l'article 68.7 del RLUC.

Cessions: espais lliures i vials i 10% de l'aprofitament urbanístic amb les condicions establertes a l'article 7 de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

Superfície de cessió: 1,67 Ha. d'espais lliures i 2,37 Ha. de vialitat.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 243. PA. 3 – DIPÒSIT c./ MAS SEMI

1. Es fixa la delimitació del polígon d'actuació Dipòsit c./ Mas Semi de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu de materialitzar la cessió dels terrenys que ocupa el dipòsit d'aigua existent. El seu àmbit es fixa als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 0,27 Has.

Obligacions:

- Cessió de l'àmbit dels Serveis Tècnics.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.



Art. 244. PA. 4 – CIM D'ARO

1. Es manté la delimitació de la part no construïda de l'antic Pla Parcial Cim d'Aro com a polígon d'actuació urbanística de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu de completar les obres d'urbanització i en especial la millora de la pavimentació. El seu àmbit, així com les traces i alineacions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 5,93 Has.

Obligacions:

- Completar les obres d'urbanització.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 245. PA. 5 – SUREDAS

1. Es manté la delimitació de l'antic Pla Parcial Suredas com a polígon d'actuació urbanística de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu de facilitar la gestió de les obres de millora i reurbanització d'aquest polígon i el repartiment de costos de les mateixes.. El seu àmbit, així com les traces i alineacions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 4,06 Has.

Obligacions:

- Realitzar les millores necessàries de les infraestructures i serveis urbanístics per adequar-los a la normativa vigent i assolir el nivell de qualitat adequat a les demandes actuals.

- Executar el vial de connexió amb la urbanització Cim d'Aro per tal de tenir més d'un accés en cas d'emergències.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 246. PA. 6 – PUIG ROMANÍ

1. Es manté la delimitació de l'antic Pla Parcial Puig Romaní com a polígon d'actuació urbanística de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu de facilitar la gestió de les obres de millora i reurbanització d'aquest polígon, i el repartiment de costos de les mateixes. El seu àmbit, així com les traces i alineacions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents:

Superfície: 6,37 Has.

Obligacions:

- Realitzar les millores necessàries de les infraestructures i serveis urbanístics per adequar-los a la normativa vigent i assolir el nivell de qualitat adequat a les demandes actuals.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 247. PA. 7 – MAS ROS

1. Es manté la delimitació de l'antic Pla Parcial Mas Ros com a polígon d'actuació urbanística de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu de facilitar la gestió de les obres de millora

i reurbanització d'aquest polígon i el repartiment de costos de les mateixes. El seu àmbit, així com les traces i alineacions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 17,92 Has.

Obligacions:

- Realitzar les millores necessàries de les infraestructures i serveis urbanístics per adequar-los a la normativa vigent, i assolir el nivell de qualitat adequat a les demandes actuals.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 248. PA. 8 – MONT D'ARO

1. Es manté la delimitació de l'antic Pla Parcial Mont d'Aro, en la part inclosa dins el terme municipal, com a polígon d'actuació urbanística de sòl urbà consolidat amb l'objectiu de facilitar la gestió de les obres de millora i reurbanització d'aquest polígon i el repartiment de costos de les mateixes. El seu àmbit, així com les traces i alineacions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 7,54 Has.

Obligacions:

- Realitzar les millores necessàries de les infraestructures i serveis urbanístics per adequar-los a la normativa vigent, i assolir el nivell de qualitat adequat a les demandes actuals.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 249. PA. 9 – LA GARRIGA

1. Es fixa el polígon d'actuació urbanística La Garriga de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització. El seu àmbit, així com la traça i alineacions del vial, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 2,35 Has.

Obligacions:

- Completar les obres d'urbanització.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 250. PA. 10 – ROQUISAR

1. Es fixa el polígon d'actuació Roquisar de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu de completar les obres d'urbanització del carrer del Bosc fins al carrer del Roquisar. El seu àmbit, així com la traça i alineacions del vial, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 0,65 Has.

Obligacions:

- Completar les obres d'urbanització.



3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 251. PA. 11 – CARRER DEL ROQUISAR

1. Es fixa el polígon d'actuació Roquisar com a sòl urbà consolidat, amb l'objectiu de possibilitar l'ampliació del carrer Roquisar. El seu àmbit, així com les alineacions del vial, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 0,04 Has.

Obligacions:

- Cessió de vialitat per a l'ampliació del carrer Roquisar.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 252. PA. 12 – LA COMA

1. Es fixa el polígon d'actuació La Coma de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de completar les obres d'urbanització i l'obtenció dels espais lliures. El seu àmbit, així com les traces i alineacions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 0,20 Has.

Índex d'edificabilitat brut: 0,20 m²/m².

Nombre d'habitatges: 2 habitatges.

Obligacions:

- Completar les obres d'urbanització.

Cessions: espais lliures, vials i 10% d'aprofitament urbanístic.

Superfície de cessió: 0,09 Ha. d'espais lliures i 0,05 Ha. de vialitat.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 253. PA. 13 – AVINGUDA PLATJA – CAN MANEL

1. Es fixa el polígon d'actuació discontinu Avinguda Platja – Can Manel de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de completar les obres d'urbanització i l'obtenció dels espais lliures. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 0,95 Has.

Índex d'edificabilitat brut: 0,16 m²/m².

Nombre d'habitatges: 3 habitatges

Obligacions:

- Completar les obres d'urbanització.

Cessions: espais lliures, vials i 10% d'aprofitament urbanístic

Superfície de cessió: 0,63 Ha. d'espais lliures.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 254. PA. 14 – CAMÍ VELL

1. Es fixa el polígon d'actuació Camí Vell de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu, d'executar les obres d'urbanització del carrer. El seu àmbit, així com les alineacions del vial, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 0,15 Has.

Obligacions:

- Executar les obres d'urbanització.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 255. PA. 15 – SUREDES - ESTANYS

1. Es fixa el Polígon d'actuació discontinu Suredes - Estanys de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de fixar la compensació i obtenir la cessió dels terrenys destinats a espais lliures i equipaments situats dins l'àmbit de les Suredes. El seu àmbit, així com les traces i alineacions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

Els habitatges de protecció pública situats a la zona 10HPP seran de la modalitat d'habitatges de protecció oficial en règim general i/o règim especial, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 5,83 Has.

Índex d'edificabilitat brut: 0,16 m²/m².

Nombre d'habitatges: 94 habitatges.

Cessions: espais lliures, equipaments, i 10% d'aprofitament urbanístic sobre l'increment d'edificabilitat, en relació a l'edificabilitat adjudicada en la reparcel·lació del sector dels Estanys.

Superfície de cessió: 3,84 Ha. d'espais lliures, 1,00 Ha. d'equipaments i 0,28 Ha. de vialitat.

Obligacions:

- L'increment d'edificabilitat amb relació a l'adjudicada en el sector dels Estanys no comporta costos d'urbanització addicionals en aquest sector, al venir generada aquesta edificabilitat pel repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues del propi polígon PA.15, i que comporta les cessions d'espais lliures i equipaments de l'àmbit de La Sureda. La cessió d'espais lliures no incorpora costos d'urbanització d'aquests, al ésser espais de característiques forestals i assolir funcions de protecció mediambiental i paisatgística.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 256. PA. 16 – TORREBOSCA

1. Es fixa el polígon d'actuació Torrebosca de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de facilitar el repartiment de càrregues i beneficis del planejament i obtenir la cessió dels terrenys destinats a espais lliures. El seu àmbit, així com les traces i alineacions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:



Superfície: 0,63 Has.

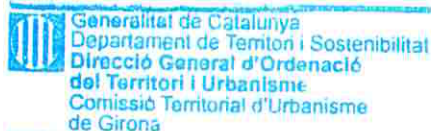
Índex d'edificabilitat brut: 0,41 m²/m².

Nombre d'habitatges: 9 habitatges

Cessions: espais lliures i 10% d'aprofitament urbanístic.

Superfície de cessió: 0,06 Ha. d'espais lliures, 0,03 Ha. de vialitat.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.



Art. 257. PA. 17 – FANALS

1. Es fixa el polígon d'actuació Fanals de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu d'executar les obres d'urbanització dels carrers i obtenir la cessió dels terrenys destinats a espais lliures i equipaments. El seu àmbit, així com les alineacions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són els següents ::

Superfície: 1,44 Has.

Índex d'edificabilitat brut: 0,28 m²/m².

Nombre d'habitatges: 10 habitatges.

Cessions: espais lliures i 10% d'aprofitament urbanístic.

Superfície de cessió: 0,30 Ha. d'espais lliures, 0,16 Ha. de serveis tècnics i 0,25 Ha. de vialitat.

Obligacions:

- Executar les obres d'urbanització.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 258. PA. 18 – ISAAC ALBÉNIZ 1

1. Es delimita el polígon d'actuació Isaac Albeniz de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de permetre l'equidistribució de beneficis i càrregues del mateix, per a possibilitar l'obertura i urbanització del vial previst, així com l'obtenció de l'àrea d'espais lliures. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són els següents:

Superfície: 0,57 Has.

Índex d'edificabilitat brut: 0,07 m²/m².

Cessions mínimes: Espais lliures, vialitat i 10% d'aprofitament urbanístic.

Superfície de cessió: 0,30 Ha. d'espais lliures i 0,17 Ha. de vialitat.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 259. PA. 19 – ISAAC ALBÉNIZ 2

1. Es delimita el Polígon d'actuació Isaac Albéniz 2 de sòl urbà consolidat per realitzar les obres d'urbanització del vial previst. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són els següents

Superfície: 0,50 Has.

Cessions: vialitat

Edificabilitat i densitat: les fixades en la zona corresponent

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 260. PA. 20 – CAL SECRETARI

1. Es delimita el polígon d'actuació Cal Secretari de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de completar la urbanització del vial i l'obtenció dels espais lliures al costat de la riera de Can Carboner. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són els següents:

Superfície: 0,84 Has.

Índex d'edificabilitat brut: 0,17 m²/m².

Nombre d'habitatges: 14 habitatges.

Cessions mínimes: Espais lliures, vials i 10% d'aprofitament urbanístic.

Superfície de cessió: 0,41 Ha. d'espais lliures, 0,11 Ha. d'hidràulic i 0,07 Ha. de vialitat.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

4. La proposta d'edificació i rasants d'urbanització s'adequarà al resultat del corresponent estudi de simulació hidràulica de la riera de Can Carboner, a partir del qual es definiran les actuacions d'infraestructura i les mesures de protecció passiva necessàries, d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'ACA sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídric i les zones inundables, i l'aplicació de la directiva de l'article 6 del RLUC.

Art. 261. PA. 21 – CALETA PALACE

1. Es delimita el polígon d'actuació Caleta Palace de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de facilitar la renovació de l'establiment hotel·ler existent, que permetrà la consolidació de l'oferta turística en una de les localitzacions més privilegiades del municipi. El seu àmbit es fixa als plànols de zonificació N.4.

No s'admetrà cap accés directe des de la rotonda existent que ordena la cruïlla amb la carretera GI-665.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són els següents :

Superfície: 1,99 Has.

Índex d'edificabilitat brut: 0,62 m²/m².

Cessions mínimes : vialitat i aparcament assenyalada en els plànols de zonificació i 10% d'aprofitament urbanístic.

Superfície de cessió: 0,35 Ha de vialitat.

3. Obligacions:

- S'urbanitzarà l'accés a la platja des de la rotonda del carrer de la Punta d'en Ramis.
- Es preveurà la construcció d'un aparcament soterrani, proper a la carretera de Palamós, amb capacitat mínima per a 250 vehicles, i que reservarà un mínim de la meitat de les places d'aparcament per a ús extern.

4. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.



Art. 262. PA. 22 – TRAVESSERA DEL GINEBRÓ

1. Es fixa el polígon d'actuació Travessera del Ginebró de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu, d'executar les obres d'urbanització dels vials. El seu àmbit, així com les alineacions del vial, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 3,29 Has.

Obligacions:

- Executar les obres d'urbanització.

Edificabilitat i densitat: les fixades en la zona corresponent

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 263. PA. 23 – AVINGUDA POLITUR

1. Es fixa el polígon d'actuació Avinguda Politur de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu, de facilitar la gestió de les obres de millora i reurbanització d'aquest polígon i el repartiment de costos de les mateixes. El seu àmbit, així com les traces i alineacions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 8,40 Has.

Obligacions:

- Realitzar les millores necessàries de les infraestructures i serveis urbanístics per adequar-los a la normativa vigent, i assolir el nivell de qualitat adequat a les demandes actuals.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 264. PA. 24 – TREUMAL 1

1. Es delimita el polígon d'actuació Treumal 1 de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de procedir a l'equidistribució de beneficis i càrregues del mateix, fixant l'emplaçament per a ubicar l'edificabilitat, i preservant l'àrea boscosa més elevada i de major visibilitat per a materialitzar les cessions d'espais lliures. El seu àmbit abasta unes finques boscoses i de pendent moderada, situades a la vessant sud del Puig de Pitxolí. L'aprofitament residencial s'ubicarà al costat de les zones urbanes existents entre els carrers Ginjolers i Roure. El seu àmbit, així com les traces i alineacions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2.- Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 1,84 Has.

Índex d'edificabilitat brut: 0,32 m²/m².

Nombre d'habitatges: 59 habitatges.

Cessions mínimes: 0,67 Has. d'espais lliures i 10% d'aprofitament urbanístic.

Superfície de cessió: 0,68 Ha. d'espais lliures i 0,18 Ha. de vialitat.

Obligacions:

- La cessió d'espais lliures no incorpora costos d'urbanització d'aquests, al ésser espais de característiques forestals i assolir funcions de protecció mediambiental i paisatgística.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 265. PA. 25 – TREUMAL 2

1. Es delimita el polígon d'actuació Treumal 2 de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de procedir a l'equidistribució de beneficis i càrregues del mateix, fixant l'emplaçament per a ubicar l'edificabilitat, i preservant l'àrea boscosa més elevada i de major visibilitat del turó de Puig de Pitxolí per a materialitzar les cessions d'espais lliures. El seu àmbit abasta unes finques boscoses i de pendent moderada, situades a la vessant oest del Puig de Pitxolí. L'aprofitament residencial s'ubicarà en l'extrem sud de menys alçada i menys visibilitat, al nord del carrer Roure. El seu àmbit, així com les traces i alineacions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 5,45 Has.

Índex d'edificabilitat brut: 0,10 m²/m².

Nombre d'habitatges: 56 habitatges

Cessions mínimes: 4,47 Has. d'espais lliures i 10% d'aprofitament urbanístic

Superfície de cessió: 4,37 Ha. d'espais lliures, 0,11 Ha. d'hidrogràfic i 0,21 Ha. de vialitat.

Obligacions:

- La cessió d'espais lliures no incorpora costos d'urbanització d'aquests, al ésser espais de característiques forestals i assolir funcions de protecció mediambiental i paisatgística.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 266. PA. 26 – TREUMAL 3

1. Es delimita el polígon d'actuació Treumal 3 de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de procedir a l'equidistribució de beneficis i càrregues del mateix, fixant l'emplaçament per a ubicar l'edificabilitat i preservant l'àrea boscosa més elevada i de major visibilitat del turó de Puig de Pitxolí per a materialitzar les cessions d'espais lliures. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 0,63 Has.

Índex d'edificabilitat brut: 0,24 m²/m².

Nombre d'habitatges: 6 habitatges

Cessions mínimes: 0,34 Has. d'espais lliures, 0,03 Ha. de vialitat i 10% d'aprofitament urbanístic.

Obligacions:

- La cessió d'espais lliures no incorpora costos d'urbanització d'aquests, al ésser espais de característiques forestals i assolir funcions de protecció mediambiental i paisatgística.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 267. PA. 27 – GALERIES CARRILLON

1. Es fixa el polígon d'actuació Galeries Carrillon de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu de procedir a l'equidistribució de beneficis i càrregues del mateix, d'acord amb els aprofitaments fixats en el Pla.



El polígon recull la substitució de les galeries comercials existents per una nova ordenació que permeti impulsar l'oferta comercial de l'avinguda s'Agaró fins a la Travessera de Cavall Bernat, mantenint els usos comercials i residencials actuals.

2. Els paràmetres urbanístics a aplicar són:

Superfície total: 2.662 m².

Edificabilitat i densitat: les fixades en la zona corresponent.

3. El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 268. PA. 28 – CANALETES

1. Es fixa el polígon d'actuació Canaletes de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu de procedir a l'equidistribució de beneficis i càrregues del mateix, d'acord amb els aprofitaments fixats en el Pla.

El polígon recull la substitució de les dos edificacions fora d'ordenació afectades per l'avinguda S'Agaró, i la substitució de les galeries comercials existents per una nova ordenació que permeti impulsar l'oferta comercial de l'avinguda s'Agaró fins a la Travessera de Cavall Bernat, mantenint els usos comercials i residencials actuals.

2. Els paràmetres urbanístics a aplicar són:

Superfície total: 1.596 m².

Edificabilitat i densitat: les fixades en la zona corresponent.

3. El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 269. PA. 29 – CARRER TOSSES

1. Es fixa el polígon d'actuació Carrer Tosses de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu de completar les obres d'urbanització i els serveis urbanístics. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 2,34 Has.

Cessions: Vialitat.

Obligacions:

- Completar les obres d'urbanització.

Edificabilitat i densitat: les fixades en la zona corresponent

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 270. PA. 30 – RH1 – PORT D'ARO

1. Es fixa el polígon d'actuació RH1 – Port d'Aro de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu de procedir a l'equidistribució de beneficis i càrregues del mateix. El seu àmbit es fixa als plànols de zonificació N.4.

2.- Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 0,50 Has.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 271. PA. 31 – OEST SANT POL 1

1. Es fixa el polígon d'actuació Oest Sant Pol 1 de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu de completar les obres d'urbanització i els serveis urbanístics. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 0,65 Has.

Obligacions:

- Completar les obres d'urbanització.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 272. PA. 32 – OEST SANT POL 2

1. Es fixa el polígon d'actuació Oest Sant Pol 2 de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu de completar les obres d'urbanització i els serveis urbanístics. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 0,49 Has.

Obligacions:

- Completar les obres d'urbanització.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 273. PA. 33 – CARRETERA SANT FELIU

1. Es fixa el polígon d'actuació Carretera Sant Feliu de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu de completar les obres d'urbanització i els serveis urbanístics. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

El projecte d'urbanització valorarà la possibilitat de mantenir el cos principal de la masia existent.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 3,28 Has.

Obligacions:

- Completar les obres d'urbanització.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 274. PA. 34 – TRAVESSERA DE LA SELVA

1. Es fixa el polígon d'actuació Travessera de la Selva de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu de completar les obres d'urbanització de la vialitat inclosa dins el seu àmbit. El seu àmbit, així com les alineacions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 0,25 Has.

Obligacions:



- Completar les obres d'urbanització.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 275. PA. 35 – S'AGARÓ

1. Es fixa el polígon d'actuació S'Agaró de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu de facilitar la gestió de les obres de millora i reurbanització d'aquest polígon i el repartiment de costos de les mateixes. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 43,25 Has.

Obligacions:

- Realitzar les millores necessàries de les infraestructures i serveis urbanístics per adequar-los a la normativa vigent i assolir el nivell de qualitat adequat a les demandes actuals.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 276. PA. 36 – MAS SAIS

1. Es fixa el Polígon d'actuació Mas Sais de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de fixar la cessió dels terrenys destinats a espais lliures situats al carrer Mas Sais. En el carrer de Rafel Masó s'ubicarà el sostre residencial. El seu àmbit es fixa als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 0,80 Has.

Índex d'edificabilitat brut: 0,12 m²/m².

Nombre d'habitatges: 2 habitatges.

Cessions: espais lliures i 10% d'aprofitament urbanístic.

Superfície de cessió: 0,61 Ha. d'espais lliures.

3.- Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 277. PA. 37 – MAS SAIS - PINELL

1. Es fixa el polígon d'actuació Mas Sais – Pinell de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu de completar les obres d'urbanització i els serveis urbanístics del carrer Mas Sais. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 0,80 Has.

Obligacions:

- Completar les obres d'urbanització.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 278. PA. 38 – PINELL 1

1. Es delimita el polígon d'actuació Pinell 1 de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de procedir a l'equidistribució de beneficis i càrregues del mateix, fixant l'emplaçament per a

ubicar l'edificabilitat i preservant l'àrea boscosa més elevada i de major visibilitat del turó de Puig Pinell per a materialitzar les cessions d'espais lliures. El seu àmbit abasta unes finques boscoses i de pendents moderats, situades a la vessant sud-oest de Puig Pinell. L'aprofitament residencial s'ubicarà en el costat nord del carrer existent de Pere Quart. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 5,73 Has.

Índex d'edificabilitat brut: 0,09 m²/m².

Nombre d'habitatges: 13 habitatges.

Cessions mínimes: espais lliures i 10% d'aprofitament urbanístic.

Superfície de cessió: 4,09 Ha. d'espais lliures i 0,29 Ha de vialitat.

Obligacions:

- La cessió d'espais lliures no incorpora costos d'urbanització d'aquests, al ésser espais de característiques forestals i assolir funcions de protecció mediambiental i paisatgística.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 279. PA. 39 – PINELL 2 (discontinuu)

1. Es delimita el polígon d'actuació Pinell 2 de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de procedir a l'equidistribució de beneficis i càrregues del mateix, fixant l'emplaçament per a ubicar l'edificabilitat i preservant l'àrea boscosa més elevada i de major visibilitat des de Platja d'Aro del turó de Puig Pinell per a materialitzar les cessions d'espais lliures. El seu àmbit abasta unes finques boscoses i de pendents moderats, situades a la vessant nord-oest de Puig Pinell. L'aprofitament residencial s'ubicarà en el costat sud del carrer existent de Punta Prima. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 9,46 Has.

Índex d'edificabilitat brut: 0,16 m²/m².

Nombre d'habitatges: 160 habitatges.

Cessions mínimes: espais lliures i 10% d'aprofitament urbanístic

Superfície de cessió: 8,61 Ha. d'espais lliures i 0,12 Ha. de vialitat.

Obligacions:

- La cessió d'espais lliures no incorpora costos d'urbanització d'aquests, al ésser espais de característiques forestals i assolir funcions de protecció mediambiental i paisatgística.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 280. PA. 40 – HOTEL PINELL

1. Es fixa el polígon d'actuació Hotel Pinell de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de procedir a l'equidistribució de beneficis i càrregues del mateix, fixant l'emplaçament per a ubicar l'edificabilitat de d'instal·lació hotelera i preservant la resta de l'àrea boscosa per a materialitzar les cessions d'espais lliures i per completar el parc del turó de Puig Pinell. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials, es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:



Superfície: 2,40 Has.

Índex d'edificabilitat brut: 0,15 m²/m².

Cessions mínimes: 6,25 Has. d'espais lliures i 10% d'aprofitament urbanístic

Superfície de cessió: 1,47 Ha. d'espais lliures i 0,14 Ha. de vialitat.

Obligacions:

- La cessió d'espais lliures no incorpora costos d'urbanització d'aquests, al ésser espais de característiques forestals i assolir funcions de protecció mediambiental i paisatgística.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 281. PA. 41 – C./ PINEDA INTERIOR

1. Es fixa el polígon d'actuació c./ Pineda interior de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu de procedir a l'equidistribució de beneficis i càrregues del mateix, fixant l'emplaçament de l'edificació i l'àmbit de la cessió per vialitat que incorpora els vials ja existents a l'interior de l'illa, així com la seva ampliació.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 1.218 m².

Cessions mínimes: vialitat assenyalada en els plànols de zonificació.

Edificabilitat: la fixada en la zona corresponent.

Obligacions:

- Completar les obres d'urbanització

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 281 Bis. PA. 42 – HOTELER PITCH & PUTT

1. Es fixa el Polígon d'actuació Hotelier Pitch & Putt de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de procedir a l'equidistribució de beneficis i càrregues del mateix, fixant l'emplaçament de l'edificació hotelera i l'àmbit de la cessió per vialitat i per zones verdes, amb l'obertura d'un vial de connexió entre el carrer Grèvol i el carrer de les Roques Martines. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4.

2. Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 0,97 Ha.

Índex d'edificabilitat: 0,36 m²/m².

Cessions: vialitat i espais lliures assenyalats en els plànols de zonificació. Cessió del 10% d'aprofitament urbanístic.

Superfície de cessió: 733 m² d'espais lliures, 140 m² de sistema hidràulic i 1.867 m² de vialitat.

Obligacions:

- Executar les obres d'urbanització.

3. Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona



TÍTOL VIII: REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS

Art. 282. Sòl urbanitzable

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 detallada del sol urbà i urbanitzable*", sèrie n-4, i es representa gràficament amb les claus 13 i 14 del sòl urbanitzable.

Art. 283. 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 de "*zonificació detallada del sol urbà i urbanitzable*", sèrie n-4, 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 mínimes de sòl per dotacions d'equipaments i espais lliures.

Atès l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 26 de gener de 2017, seran vinculants les determinacions dels sistemes que estableixen criteris de connexió amb la xarxa viària. La resta de condicions tindran caràcter indicatiu i es concretaran en els futurs plans parcials urbanístics.

b) La delimitació de sectors pel seu desenvolupament en plans parcials.

c) La densitat màxima, entesa 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 béns 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 béns 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, d'acord amb l'establert a l'article 6 del RLUC. Els plans s'hauran d'adaptar a les disposicions vigents per a l'aplicació de la Directiva marc d'aigües, i en particular, al Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya.

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 la millora de la seva naturalitat. Aquets terrenys privats computaran dins la reserva mínima dels espais lliures del pla.

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 Serveis Territorials del Departament de Territori i Sostenibilitat 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 trametan al Departament de Territori i Sostenibilitat per a determinar el procediment d'avaluació ambiental que s'escaigui.

h) 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. 284. Conservació de la urbanització

Les urbanitzacions de promoció privada hauran de constituir una junta de conservació d'acord amb les condicions establertes en l'article 68.7 del RLUC, per tal de conservar les obres d'urbanització, fins que l'àmbit no arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts. A aquests efectes s'estableix un període inicial màxim de cinc anys a partir de la recepció d'obres per part de l'ajuntament, prorrogable a cinc anys més, si a la seva finalització no s'ha arribat al grau de consolidació de l'edificació indicat.

Art. 285. Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable

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:

- a) El sòl destinat a vials i estacionaments de superfícies públics.
- b) El sòl destinat a espais lliures, esportius recreatius i d'esbarjo públics.
- c) El sòl destinat a equipaments públics.
- d) El sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Art. 286. Terrenys destinats a habitatges de protecció pública (HPP). Densitat aplicable i terminis de construcció

1. Els terrenys destinats a habitatges de protecció pública 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 d'1 habitatge per cada 110 m² de sostre total construïble, excepte en els sectors en que es determini específicament una altra densitat o que el pla parcial la justifiqui. Aquest càlcul a efectes reparcel·ladoris s'efectua sens perjudici de que la superfície dels habitatges de protecció pública s'adeqüi a les dimensions i tipologia d'acord amb el col·lectiu al qual s'adreça, i en el seu cas ajustar-se a les condicions establertes a l'article 100.2 del TRLUC.

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



Art. 287. Delimitació de sectors

1. Aquest POUM delimita vuit nous sectors d'obligat desenvolupament en pla parcial, i manté la delimitació d'aquells sectors o polígons de sectors de l'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 13) i com a equipaments privats (clau 14).
3. Els sectors recollits amb el Pla Parcial aprovat definitivament i no executat, podran tramitar una modificació del mateix per tal d'adaptar-se a les noves condicions fixades en aquest POUM; en aquest cas s'hauran d'adaptar als nous criteris d'ordenació establerts en aquest Pla i que han donat lloc a aquesta nova regulació.

Els sectors residencials delimitats són:

- SUD-1.- Sector residencial OEST SANT POL
- SUD-2.- Sector residencial ENLLAÇ SANT FELIU
- SUD-3.- Sector residencial AMPLIACIÓ PORT D'ARO
- SUD-4.- Sector residencial RAMBLA FANALS
- SUD-5.- Sector residencial CIRCUMVAL·LACIÓ
- SUD-6.- Sector residencial PUIG ARTIGUES
- SUD-7.- Sector residencial EIXAMPLE CASTELL 1
- SUD-8.- Sector residencial EIXAMPLE CASTELL 2

Art. 288. Sectors no delimitats

Aquest POUM reserva a ambdós costats de la via principal d'entrada de l'àrea urbana de Platja d'Aro un àmbit pendent de delimitació per a usos d'equipaments públics i privats complementaris de l'activitat turística, que necessiten una ocupació extensiva i comporten una baixa edificabilitat.

- SUND.- Sector EQUIPAMENTS RAMBLA CASTELL

Art. 289. Sectors residencials. Usos admesos

Els usos permesos als sectors residencials són els següents:

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- Allotjament col·lectiu.
- Hoteler.
- Restauració.
- Petit establiments comercials.
- Establiments comercials mitjans i grans(*).
- Oficines.
- Taller artesanal, i taller petit.
- Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers.
- Públic administratiu.
- Sanitari-sociosanitari.
- Educatiu.
- Esportiu.
- Recreatiu.
- Socio-cultural.

Religiós.

Aparcament.

(*) Subjectes a l'establert al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, i dins de les Trames Urbanes Consolidades.

Art. 290. Sectors d'equipaments. Usos admesos

Els usos permesos als sectors d'equipaments són els següents:

Esportiu.

Recreatiu.

Socio-cultural.

Restauració.

Hoteler, amb la categoria mínima de 4*.

Allotjament col·lectiu.

Públic administratiu.

Sanitari-sociosanitari.

Educatiu.

Religiós.

CAPÍTOL SEGON – REGULACIÓ DELS DIFERENTS SECTORS

Art. 291. SUD 1 – Oest de Sant Pol

Es delimita el sector Oest de Sant Pol per completar l'àrea urbana residencial crescuda al nord de la platja de Sant Pol i a cavall dels dos termes municipals de Sant Feliu de Guíxols i Castell Platja d'Aro.

El sector s'adequa a la mateixa delimitació fixada en el PGOU-84 i recollida en el pla parcial aprovat (aprovació definitiva 26/09/2001) i a la corresponent reparcel·lació (aprovació definitiva 22/11/2007).

Aquest pla parcial aprovat es compatible amb els objectius i previsions del POUM i, com a tal, pot desenvolupar-se. El POUM determina no obstant, un major aprofitament per aquest sector per tal de possibilitar la implantació de noves instal·lacions hoteleres, així com usos comercials i de residència de la tercera edat, tot mantenint l'ordenació viària i els sistemes del pla parcial aprovat. En cas que es modifiqui el pla parcial per adaptar-lo al major aprofitament atorgat per aquest POUM, la nova ordenació respectarà l'esquema viari i l'àrea central prevista com a equipaments i espais lliures, i reservarà per a zona hotelera la part més elevada i propera a l'avinguda de Platja d'Aro.

En cas que el pla es modifiqui amb major aprofitament residencial, caldrà preveure la reserva amb destinació a habitatge de protecció pública establerta a la normativa vigent.

1. Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents:

Superfície: 14,16 Has.

Índex d'edificabilitat brut:

0,30 m²st/m²s per a usos d'habitatge.

0,11 m²st/m²s per a usos hotelers.

0,02 m²st/m²s per a usos comercials.

0,02 m²st/m²s per a usos de residència de la tercera edat.

Densitat màxima: 20 habitatges/Ha.





Alçada màxima: PB+2.

2. Cessions mínimes:

Espais lliures: 13% de l'àmbit del sector.

Equipaments: 7% de l'àmbit del sector.

10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

3. Usos: els fixats a l'article 289 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 sis anys.

5. Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Preservació i reutilització de la capa de terra vegetal de valor agronòmic.

Identificació dels peus arboris d'interès i elements de valor del patrimoni agrari per a la seva preservació i integració en els espais lliures.

Art. 292. SUD 2 – Enllaç Sant Feliu

Es delimita el sector per facilitar la connexió de la ronda de Sant Feliu de Guíxols amb la carretera de Castell d'Aro i completar la finalització de l'àrea urbana residencial en aquest indret.

El pla parcial ordenarà el sector respectant l'àrea prevista com a espais lliures en la part central d'enllaç amb la rambla de Sant Pol Oest i situant les àrees edificables entre la via verda i la carretera de Castell d'Aro. Es destinarà un mínim del 50% del sostre residencial per habitatges de protecció pública, del qual la meitat, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

1. Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents:

Superfície: 3,09 Has.

Índex d'edificabilitat brut: 0,40 m²st/m²s per a usos d'habitatge.

Densitat màxima: 35 habitatges/Ha.

Alçada màxima: PB+2

Un mínim del 50% del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública i s'adequarà a les modalitats i percentatges mínims fixats en la legislació vigent.

2. Cessions mínimes:

Espais lliures: 20% de l'àmbit del sector.

Equipaments: 5% de l'àmbit del sector.

10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

3. Usos: els fixats a l'article 289 d'aquesta normativa.

4. El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per cooperació i el termini màxim d'execució serà de 10 anys.

5. Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Preservació i reutilització de la capa de terra vegetal de valor agronòmic.

Identificació dels peus arboris d'interès i elements de valor del patrimoni agrari per a la seva preservació i integració en els espais lliures.

Anàlisi de la visibilitat i possible impacte paisatgístic de l'actuació, amb definició de mesures correctores (caldrà valorar la necessitat de redactar un Estudi d'Integració i Impacte Paisatgístic)

Caldrà que el pla parcial preservi de manera específica la continuïtat del carrilet tot integrant-lo adequadament a la xarxa viària o al sistema d'espais lliures segons s'escaigui.

Art. 293. SUD 3 – Ampliació Port d'Aro

Es delimita el sector discontinu SUD 3 amb la finalitat de completar la Marina de Port d'Aro, en l'àmbit que resta per desenvolupar de l'antic pla parcial que va donar lloc a la seva formació.

Aquest sector té una part situada dins la zona d'influència de la delimitació del domini públic marítim terrestre (d.p.m.t.), fixada per la Llei de Costes en 500 metres a partir d'aquesta, mentre que la part més propera a l'avinguda S'Agaró i a l'avinguda de la Vall de Ribes està situada fora d'aquesta zona d'influència. Per això, i als efectes de donar compliment al que disposa l'art. 30.1 b) de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes, en relació a l'article 59.1 b del Reial Decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament General de Costes, el POUM estableix uns paràmetres per la totalitat del sector (edificabilitat, densitat, usos i cessions per sistemes), però el Pla Parcial haurà de donar compliment als esmentats preceptes de la Llei de Costes i, en conseqüència, la densitat o aprofitament urbanístic de la part del sector situada en la zona d'influència, no podrà superar la mitja del sòl urbanitzable del municipi, establerta en aquest POUM en 0,37 m² de sostre per m² de sòl.

Els paràmetres globals del sector s'han calculat als efectes de situar un major aprofitament en la part exterior a la zona d'influència fins assolir un aprofitament de 0,90 m² de sostre per m² de sòl, amb la finalitat de poder establir adequadament la reserva d'habitatges sotmesos a un règim de protecció pública, a més de fer viable l'ordenació prevista en aquest POUM.

La delimitació de la làmina d'aigua i regulació del sistema general portuari es subjectarà al règim jurídic vigent en matèria portuària, i caldrà tramitar el corresponent pla especial, d'acord amb l'establert a la Llei de Ports de Catalunya. El pla especial podrà ajustar les dimensions i la formalització de la làmina fixada al POUM, sense ultrapassar la seva superfície. El projecte d'obres es sotmetrà al procediment d'avaluació d'impacte ambiental d'acord amb la legislació vigent.

Es preveurà una reserva mínima de 600 places d'aparcament amb independència dels previstos pels habitatges del sector, i dels quals es preveuran un mínim de 400 places d'aparcament dins la parcel·la que llinda amb l'avinguda S'Agaró.

L'ordenació preveurà el dos passos per a vianants per damunt la riera de Ridaura, així com el pas per a vianants al final de l'avinguda Verona Terol, per accedir a la platja per sota el canal d'aigua, amb ascensor i escales mecàniques per a garantir una fluïda accessibilitat, juntament amb un pas per a vehicles de serveis.

1. Els paràmetres urbanístics globals d'aplicació son els següents:

Superfície total: 13,00 Has.

Làmina d'aigua: 3,30 Has.

Índex d'edificabilitat brut:

0,36 m²st/m²s per a usos d'habitatge.

0,052 m²st/m²s per a usos hotelers.

0,027 m²st/m²s per a usos comercials.

Densitat màxima: 31 habitatges/Ha.

La part corresponent del sostre residencial fins assolir un mínim del 15% de l'edificabilitat global del sector es destinarà a habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge de protecció oficial.

Donades les característiques i la baixa densitat del sector, s'ha desplaçat la resta de la reserva de sòl per a la ubicació del sostre per habitatge de protecció pública a l'àrea urbana central de Platja d'Aro, de major densitat.

Als efectes de donar compliment al que disposa l'article 30.1 b de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes, els anteriors paràmetres urbanístics es distribuïran dins el sector d'acord amb les edificabilitats i densitats que s'estableixen a continuació:

1.1. Aprofitament urbanístic de la part del sector situada dins la zona d'influència.

Superfície: 11,26 Has.

Índex d'edificabilitat brut: 0,37 m²st/m²s per a usos d'habitatge i hotelers.

Alçada màxima: PB+4

El repartiment de l'edificabilitat entre els diferents usos respectarà els índexs d'edificabilitat bruts globals establerts per a tot el sector.

L'edificabilitat fixada per aquest àmbit, que està situat dins la zona d'influència de 500 metres de la línia del domini públic marítimo-terrestre (d.p.m.t), no sobrepassa el promig de densitat i edificabilitat dels sectors urbanitzables del municipi, tal com estableix l'article 30 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.

1.2. Aprofitament urbanístic de la part del sector propera a la carretera de S'Agaró i de l'avinguda de la Vall de Ribes, situada fora de la zona d'influència del d.p.m.t.

Superfície: 1,74 Has.

Índex d'edificabilitat brut:

0,70 m²st/m²s per a usos d'habitatge i hotelers.

0,20 m²st/m²s per a usos comercials.

Alçada màxima: PB+4

El repartiment de l'edificabilitat entre els diferents usos respectarà els índexs d'edificabilitat bruts globals establerts per a tot el sector.

2. Cessions mínimes:

Atès el interès públic per a l'obtenció d'un gran parc en front de mar, i d'acord amb el establert a l'article 64 del TRLUC, una part dels terrenys de cessió mínima obligatòria per al sistema d'equipaments es destinarà a espais lliures, restant els percentatges d'aquestes cessions obligatòries per a sistemes a les destinacions següents:

Espais lliures: 15% de l'àmbit del sector.

Equipaments: 4% de l'àmbit del sector.

10% de l'aprofitament urbanístic del sector, que incorporarà la cessió de la parcel·la corresponent a la zona hotelera amb una superfície aproximada de 2.500 m² de sòl, i es complementarà amb una finca de resultat construïda amb 1.500 m² de sostre d'habitatges de protecció oficial.

3. Usos: Els fixats a l'article 289 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 15 anys.

5. Críteris a tenir en compte amb relació a l'endegament del riu Ridaura (ACA).

L'ordenació, programa d'obres i les normes de protecció passiva han d'ésser coherents amb la capacitat hidràulica de l'endegament del Riudaura i els efectes sobre l'estabilitat de les estructures i els terrenys situats entre la marge de la llera i les noves dàrsenes que pot tenir el pas de l'avinguda de 500 anys.

6. Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Tractament paisatgístic específic de les façanes del sector confrontades al Riudaura i al mar.

Potenciació de les àrees impermeables i d'infiltració d'aigua de pluja per a no agreujar més l'efecte de falca salina existent actualment.

Caldrà valorar els peus arboris existents per si calgués preveure la seva preservació integrant-los en les zones verdes o, si s'escau, el seu transplantament dintre del propi sector.

Integrar, en la mesura del possible, la plantació de pi pinyoner dintre de les zones verdes del sector.

Per a prevenir de possibles problemes de contaminació acústica caldrà preveure mesures de construcció o reordenació susceptibles de protegir l'edifici contra el soroll; disposar, si escau, les dependències d'ús sensible al soroll a la part de l'edifici oposada al soroll i/o insonoritzar els elements de construcció.

Art. 294. SUD 4 – Rambla Fanals

Es delimita el sector per completar la finalització de l'àrea urbana residencial situada al nord del barri de l'Església.

El sector s'adequa a la mateixa delimitació fixada en el PGOU-84 i recollida en el pla parcial aprovat per aquest sector. Aquest pla parcial aprovat és compatible amb els objectius i previsions del POUM i, com a tal, pot desenvolupar-se. El POUM, no obstant determina un major aprofitament per aquest sector, per tal de possibilitar la implantació d'una residència de la 3^a edat i habitatges de protecció pública.

En cas que es modifiqui el pla parcial per adaptar-lo al major aprofitament atorgat per aquest POUM, caldrà una nova tramitació del pla parcial. La nova ordenació respectarà l'esquema viari, així com l'àrea prevista com a espais lliures en la part boscosa, i situarà les àrees edificables d'habitatge adossat i de residència en l'eix viari central.

1. Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents :

Superfície: 7,73 Has.

Índex d'edificabilitat brut:

0,25 m²st/m²s per a usos d'habitatge.

0,03 m²st/m²s per a usos de residència de la tercera edat.

Densitat màxima: 16 habitatges/Ha.

Alçada màxima: PB+2

En cas que el pla parcial es modifiqui amb major aprofitament residencial, caldrà preveure la reserva amb destinació a habitatge de protecció pública establerta a la normativa vigent.

2. Cessions mínimes:

Espais lliures: 20% de l'àmbit del sector.

Equipaments: 5% de l'àmbit del sector.

10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

3. Usos: els fixats a l'article 289 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 sis anys.

5. Criteris a tenir en compte amb relació a la conca de la riera de Fanals (ACA).

La proposta d'ordenació i rasants d'urbanització s'establirà d'acord amb el corresponent estudi de simulació hidràulica, a partir del qual es definiran les actuacions d'infraestructura i les mesures de protecció passiva necessàries, d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'ACA sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídric i les zones inundables, i l'aplicació de la directiva de l'article 6 del RLUC, que es recolliran en un Pla Especial d'Infraestructura hidràulica que establirà així mateix les càrregues imputables a cadascun dels sectors i la programació de les actuacions planificades.

6. Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Conservació i millora de l'estructura forestal de la massa boscosa afectada per la zona de pendents de més del 20%.

Retirada prèvia, conservació i reaprofitament de la capa de terra vegetal amb valor agronòmic per a la seva reutilització en l'enjardinament dels espais lliures i, si s'escau, en cobertes verdes.

Preservació dels peus arboris de major interès, de les bosquines de Quercus i, en la mesura del possible, de les pinedes, tot integrant-les en les zones verdes.

Preservació de la vegetació arbòria dels marges de la riera que es troba en bon estat de conservació. Aplicació de solucions de revegetació compatibles amb la preservació de les funcions ambientals, incloses les de bioenginyeria, en el cas que calgui intervenir a la llera de la riera.

Art. 295. SUD 5 – Circumval·lació

Es delimita el sector per completar la finalització de l'àrea urbana residencial situada al sud de la carretera de Circumval·lació nord de Platja d'Aro, en els terrenys que resten entre l'àrea urbana existent i les instal·lacions de l'Aquadiver.

El pla parcial ordenarà el sector respectant la vialitat d'accés a les àrees urbanes properes i preveurà l'execució de la meitat de la rotonda, d'acord amb l'ordenació indicativa fixada en els plànols de zonificació (plànol N.4-01, N.4-08, N.4-09) d'aquest POUM.

1. Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents :

Superfície: 3,32 Has.

Índex d'edificabilitat brut:

0,25 m²st/m²s per a usos d'habitatge.

0,03 m²st/m²s per a usos de residència de la tercera edat.

Densitat màxima: 16 habitatges/Ha.

Alçada màxima: PB+2

Un mínim del 30% del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública i es destinarà a les modalitats i percentatges fixats en la legislació vigent, del qual un 20%, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

2. Cessions mínimes:

Espais lliures: 20% de l'àmbit del sector.

Equipaments: 5% de l'àmbit del sector.

10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

3. Usos: els fixats a l'article 289 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 vuit anys.

5. Criteris a tenir en compte amb relació a la conca de la riera de Fanals (ACA).

La proposta d'ordenació i rasants d'urbanització s'establirà d'acord amb el corresponent estudi de simulació hidràulica, a partir del qual es definiran les actuacions d'infraestructura i les mesures de protecció passiva necessàries, d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'ACA sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídic i les zones inundables, i l'aplicació de la directiva de l'article 6 del RLUC, que es recolliran en un Pla Especial d'Infraestructura hidràulica, que establirà així mateix les càrregues imputables a cadascun dels sectors i la programació de les actuacions planificades.

6. Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Protecció i recuperació ecològica de la riera de Fenals al seu pas pel sector.

Disposició, en la mesura del possible, de les zones verdes de manera que permetin preservar i potenciar l'hàbitat de pi pinyer present a l'àmbit així com de la resta de peus arboris d'interès, en aquest cas, trasplantant-los si s'escau.

Adopció de mesures de construcció o reordenació susceptibles de protegir la nova edificació contra el soroll; disposició, si escau, de les dependències d'ús sensible al soroll a la part de l'edifici oposada al soroll; insonorització dels elements de construcció i/o apantallament per motes de terra o barreres artificials en la proximitat de la circumval·lació.

Preservació de la vegetació arbòria dels marges de la riera que es troba en bon estat de conservació. Aplicació de solucions de revegetació compatibles amb la preservació de les funcions ambientals, incloses les de bioenginyeria, en el cas que calgui intervenir a la llera de la riera.

Art. 296. SUD 6 – Puig d'Artigues

Es delimita el sector per completar la finalització de l'àrea urbana residencial situada al nord de la carretera de Circumval·lació nord de Platja d'Aro.

El sector s'adequa a la mateixa delimitació fixada en el PGOU-84 i recollida en el pla parcial ja aprovat. El POUM, no obstant, determina un major aprofitament per aquest sector per tal de possibilitar la implantació de una residència de la 3^a edat, habitatges de protecció pública, i una major capacitat hotelera. En cas que es modifiqui el pla parcial per adaptar-lo al major aprofitament atorgat per aquest POUM, caldrà una nova tramitació del pla parcial. La nova ordenació respectarà l'esquema viari, així com l'àrea prevista com a zona hotelera, i situarà les àrees edificables d'habitatge adossat i de residència en la part més propera al vial de circumval·lació, d'acord amb l'ordenació indicativa fixada en el plànol de zonificació n-4.9 d'aquest POUM.

El Pla Parcial preveurà l'execució de la meitat de la rotonda prevista.

1. Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents:

Superfície: 8,23 Has.

Índex d'edificabilitat brut:

0,18 m²st/m²s per a usos d'habitatge.

0,15 m²st/m²s per a usos hotelers.



0,03 m²st/m²s per a usos de residència de la tercera edat.

Densitat màxima: 12 habitatges/Ha.

Alçada màxima: PB+2

Un mínim del 30% del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública i es destinarà a les modalitats i percentatges fixats en la legislació vigent, del qual un 20%, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

2. Cessions mínimes:

Espais lliures: 20% de l'àmbit del sector.

Equipaments: 5% de l'àmbit del sector.

10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

3. Usos: els fixats a l'article 289 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 vuit anys.

5. Criteris a tenir en compte amb relació a la conca de la riera de Fanals (ACA).

La proposta d'ordenació i rasants d'urbanització s'establirà d'acord amb el corresponent estudi de simulació hidràulica, a partir del qual es definiran les actuacions d'infraestructura i les mesures de protecció passiva necessàries, d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'ACA sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídic i les zones inundables i l'aplicació de la directiva de l'article 6 del RLUC, que es recolliran en un Pla Especial d'Infraestructura hidràulica, que establirà així mateix les càrregues imputables a cadascun dels sectors i la programació de les actuacions planificades.

6. Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Preservació de la vegetació ja existent actualment al marge de la carretera integrant-la dintre de la zona verda longitudinal que es preveu paral·lela a la circumval·lació.

Prendre mesures preventives i correctores per a evitar alteracions del règim hidràulic de la riera, especialment aquelles que evitin afeccions aigües avall i protecció i recuperació ecològica de la riera al seu pas pel sector.

Adopció de mesures de construcció o reordenació susceptibles de protegir la nova edificació contra el soroll; disposició, si escau, de les dependències d'ús sensible al soroll a la part de l'edifici oposada al soroll; insonorització dels elements de construcció i/o apantallament per motes de terra o barreres artificials en la proximitat de la circumval·lació.

Redacció d'un estudi d'integració i impacte paisatgístic per a avaluar la possible incidència visual derivada del desenvolupament de l'edificació vinculada al sector.

Tractament específic dels espais lliures previstos al nord del sector, en tant que representen una zona de transició amb el SNU i que es superposa parcialment amb l'espai que el Catàleg d'espais d'interès natural i paisatgístic de la Costa Brava identifica com a espai d'interès natural de la riera de Fenals a la riera de Can Carboner (el Treumal).

Preservació en la mesura del possible del pi blanc de grans dimensions existent dintre del sector per les seves dimensions.



Art. 297. SUD 7 – Eixample Castell 1

Es delimita el sector per completar l'àrea urbana residencial del nucli urbà de Castell d'Aro, en la seva expansió cap al sud fins a relligar amb l'àrea d'equipaments escolars i el camp de futbol.

El pla parcial ordenarà el sector a partir del vial d'accés a la zona escolar, definint l'eixample sud de l'àrea urbana, respectant l'àrea prevista com a espais lliures i equipaments, d'acord amb l'ordenació indicativa fixada en els plànols de zonificació (plànol N.4-01, N.4-08, N.4-09) d'aquest POUM.

1. Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents:

Superfície: 10,52 Has.

Índex d'edificabilitat brut:

0,32 m²st/m²s per a usos d'habitatge.

0,05 m²st/m²s per a usos comercials

Densitat màxima: 25 habitatges/Ha.

Alçada màxima: PB+2.

Un mínim del 35% del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública, del qual un 20%, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

2. Cessions mínimes:

Equipaments: 36% de l'àmbit del sector.

Espais lliures: 4% de l'àmbit del sector.

10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

3. Usos: els fixats a l'article 289 d'aquesta normativa.

4. El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per cooperació i el termini màxim d'execució serà de vuit anys.

5. Criteris a tenir en compte amb relació a la conca del riu Riudaura i la riera de la Coma.

La proposta d'ordenació, zonificació i rasants d'urbanització, s'establirà d'acord amb els estudis de simulació hidràulica de la "Planificació dels espais fluvials de les conques del riu Riudaura i riera de Calonge" desenvolupats per l'ACA i l'aplicació de la directiva de l'article 6 del RLUC i els criteris tècnics aprovats per l'esmentat organisme, sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídic i les zones inundables. A tal efecte, els terrenys destinats a equipaments hauran de tenir un ús compatible amb el nivell d'inundació identificat en cada cas.

6. Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Preservació de la vegetació ja existent actualment al llarg del carrer Amadeu Vives, integrant-la dintre de la zona verda longitudinal que es preveu paral·lela a aquest vial.

Caldrà integrar dintre de l'ordenació i la urbanització del sector el traçat actual de la Via Verda per garantir la seva continuïtat en condicions adequades a la seva funcionalitat.

Prendre mesures preventives i correctores per a evitar alteracions del règim hidràulic del Riudaura, especialment aquelles que evitin afeccions aigües avall, i protecció i recuperació ecològica de la riera al seu pas pel sector.



Art. 298. SUD 8 – Eixample Castell 2

Es delimita el sector per completar l'àrea urbana residencial del nucli urbà de Castell d'Aro, en la seva expansió cap al sud fins relligar amb l'àrea d'equipaments escolars i el camp de futbol.

El pla parcial ordenarà el sector a partir del vial d'accés a la zona escolar, definint l'eixample sud de l'àrea urbana, respectant l'àrea prevista com a espais lliures i equipaments, d'acord amb l'ordenació indicativa fixada en els plànols de zonificació (plànol N.4-01, N.4-08, N.4-09) d'aquest POUM.

1. Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents:

Superfície: 14,28 Has.

Índex d'edificabilitat brut:

0,30 m²st/m²s per a usos d'habitatge.

0,05 m²st/m²s per a usos comercials.

Densitat màxima: 20 habitatges/Ha.

Alçada màxima: PB+2.

Un mínim del 35% del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública, del qual un 20%, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

2. Cessions mínimes:

Espais lliures: 30% de l'àmbit del sector.

Equipaments: 10% de l'àmbit del sector.

10% de l'aprofitament urbanístic del sector

3. Usos: els fixats a l'article 288 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. Criteris a tenir en compte amb relació a la conca del riu Riudaura i la riera de la Coma.

La proposta d'ordenació, zonificació i rasants d'urbanització, s'establirà d'acord amb els estudis de simulació hidràulica de la "*Planificació dels espais fluvials de les conques del riu Riudaura i riera de Calonge*" desenvolupats per l'ACA i l'aplicació de la directiva de l'article 6 del RLUC i els criteris tècnics aprovats per el esmentat organisme, sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídic i les zones inundables. A tal efecte, els terrenys destinats a equipaments hauran de tenir un ús compatible amb el nivell d'inundació identificat en cada cas.

6. Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Preservació de la vegetació ja existent actualment al llarg del carrer Amadeu Vives i de l'avinguda de la Platja, integrant-la dintre de la zona verda longitudinal que es preveu paral·lela a aquest vial.

Caldrà preveure una correcta integració de la riera en l'ordenació del sector, tot preveient zones verdes al seu entorn o desviant-la per l'interior de les zones ja previstes i preveient un pas suficient per sota de la vialitat.

Adopció de mesures de construcció o reordenació susceptibles de protegir la nova edificació contra el soroll; disposició, si escau, de les dependències d'ús sensible al soroll a la part de

l'edifici oposada al soroll; insonorització dels elements de construcció i/o apantallament per motes de terra o barreres artificials en la proximitat de la circumval·lació.

Preservació, en la mesura del possible, dels terrenys forestals situats al nord de la carretera GI-662 incorporant-los en les zones verdes previstes.

CAPÍTOL TERCER – SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

Art. 299. SUND 10 – Equipaments Rambla Castell

El POUM reserva com a sòl urbanitzable no delimitat els terrenys situats a ambdós costats de la carretera d'entrada al nucli urbà de Platja d'Aro, amb una superfície aproximada de 16,60 Ha., per facilitar la possible implantació d'una àrea d'equipaments esportius, recreatius o altres de recolzament al sector turístic i de baixa ocupació edificatòria.

1. Condicions pel seu desenvolupament.

La delimitació d'aquest àmbit es destinarà a usos d'equipaments públics i privats que per les seves característiques i dimensions no es possible ubicar dins les àrees urbanes del municipi, i que per la seva baixa edificabilitat permetin una fàcil integració en el paisatge circumdant, evitant l'efecte barrera en aquesta àrea d'entrada al nucli urbà de Platja d'Aro.

Donada la seva situació que conformarà la nova imatge de l'entrada d'aquest centre turístic, el seu desenvolupament cuidarà especialment la configuració del paisatge resultant, i el pla de delimitació haurà d'incloure els estudis d'integració paisatgística en relació al seu entorn i la definició de la configuració i tractament del paisatge resultant en la façana d'entrada al nucli urbà.

L'edificabilitat no superarà la resultant d'un índex d'edificabilitat brut de 0,10 m²st/m²s per a usos d'equipaments privats.

La seva delimitació comportarà una reserva mínima del 20% de l'àmbit del sector per a espais lliures, que integraran en lo possible l'arbrat existent, i una reserva del 20% per a usos d'equipaments públics.

2. Usos: els fixats a l'article 290 d'aquesta normativa.

3. Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Caldrà qualificar la totalitat del recorregut del torrent de la Gelaberta com a sistema hidrogràfic per a garantir-ne la protecció i preveure la restauració i recuperació ecològica de la vegetació de ribera situada al seu entorn.

Caldrà plantejar la pacificació de l'avinguda i integrar-hi un carril bici bidireccional i, si s'escau, espai específic reservat per al transport públic.

L'edificabilitat es concentrarà als dos extrems del sector, deixant lliure la major part dels espais centrals, on únicament es podrà recuperar la masia existent.

Els espais lliures hauran de preservar un cert grau de naturalitat o de ruralitat per tal de no alterar la connectivitat paisatgística i visual actual.

En la mesura del possible, integrar en la nova urbanització els plàtans existents actualment al llarg de l'avinguda.

Adopció de mesures de construcció o reordenació susceptibles de protegir la nova edificació contra el soroll; disposició, si escau, de les dependències d'ús sensible al soroll a la part de l'edifici oposada al soroll; insonorització dels elements de construcció i/o apantallament per motes de terra o barreres artificials en la proximitat de la circumval·lació.



El pla parcial de delimitació, i més concretament la seva documentació ambiental, haurà d'analitzar amb detall la integració paisatgística de l'ordenació proposada. En aquest sentit, caldrà contemplar la possibilitat d'integrar cobertes verdes en l'edificació.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

TÍTOL IX: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS

Art. 300. Definició del sòl no urbanitzable

Aquest POUM classifica de sòl no urbanitzable del terme municipal de Castell – Platja d'Aro 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 lliures 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 del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts a al TRLUC 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 de del TRLUC.

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 TRLUC i als articles 49 a 56 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig.

Art. 301. Qualificació del sòl no urbanitzable

Aquest pla qualifica el sòl no urbanitzable del municipi en les zones següents:

- Golf (Clau 15)
- Pla d'espais d'interès natural (Clau 16)
- Costaner C1 (Clau 17)
- Forestal (Clau 18)
- Agro-forestal (Clau 19)
- Agrícola (Clau 20)
- Camping (Clau 21)



Art. 302. Catàleg de masies i edificis rurals.

D'acord amb el que estableix l'art. 50.2 del TRLUC, l'Ajuntament elaborarà 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 seva preservació i la recuperació.

Aquest catàleg de masies i cases rurals definirà els usos admesos en cada lloc, i establirà 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.

Mentre aquest catàleg no estigui aprovat, l'autorització d'obres i usos s'adequarà a l'establert en la Disposició Transitòria Quinzena del TRLUC.

Art. 303. 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 desvirtuin 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 aterrossaments, desmunts o moviments de terres, que comportin una alteració negativa del paisatge i que no tinguin associades mesures d'integració paisatgística adients.

La regulació dels terrenys inclosos a la xarxa ecològica Natura 2000 seguirà les Directrius de gestió de Natura 2000, 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).

2. Activitats extractives. Es regulen en l'article 304 d'aquesta normativa.

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 de la Llei d'Urbanisme, 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'article 331 d'aquesta normativa. Es prohibeix en espais públics la plantació d'espècies susceptibles de foc bacterià i s'haurà de potenciar l'elecció d'espècies autòctones.

5. Separacions a camins rurals. Les tanques es separaran un mínim de 6,50 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 10 metres de l'eix dels camins.

6. Acopi de terres, àrids, runes o materials de construcció. Atès les molèsties i l'impacte 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 o un projecte d'actuació específica, d'acord a l'establert a l'article 47 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig, que fixarà les condicions d'accessibilitat, implantació i mesures correctores d'integració paisatgística, per adequar les instal·lacions al seu entorn i minimitzar l'impacte 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. 304. Activitats extractives

Donades les condicions morfològiques i mediambientals d'aquest municipi turístic i l'interès prioritari per mantenir les condicions i qualitat del paisatge existent, base sobre la que bascula l'activitat econòmica del municipi, únicament s'admetran noves activitats extractives de canteres o sorreres si queda garantida la seva innocuïtat en relació a l'alteració del paisatge i a l'activitat turística.

No s'autoritzaran noves explotacions que siguin visibles des de la xarxa viària territorial o la xarxa viària urbana, definides en l'article 101 d'aquesta normativa, ni visibles des de les àrees residencials urbanes del municipi, i estaran separades un mínim de 500 metres d'aquestes.

Els vehicles de transport de material d'aquestes explotacions no podran circular per la xarxa viària urbana.

Per a l'autorització es tramitarà un pla especial urbanístic o un projecte d'actuació específica, d'acord a l'establert a l'article 47 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig, que justificarà el compliment de les condicions abans esmentades i fixarà les condicions d'accessibilitat, implantació i mesures correctores d'integració paisatgística, per adequar les instal·lacions al seu entorn i minimitzar l'impacte mediambiental i paisatgístic sobre el mateix.

Art. 305. 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.

Els projectes de noves construcció pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica, si superen una ocupació en planta de 500 m², una superfície total de 1.000 m², o una alçada de 10 metres, s'han de sotmetre a l'informe de la Comissió territorial d'urbanisme de Girona, regulat a l'article 50.1 del TRLUC, amb efectes vinculats, amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència urbanística corresponent. S'exceptua de l'exigència d'aquest informe els projectes relatius a activitats ramaderes preexistents que, sense incrementar la capacitat productiva de les instal·lacions, només comporten obres per a adaptar aquestes instal·lacions a les exigències derivades de la legislació aplicable en matèria de ramaderia.

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, de 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats.

Serà d'obligat compliment el Decret 40/2014, de 25 de març, que ordena les explotacions ramaderes, el Reial Decret 324/2000, de 3 de març, que estableix les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcínes, i tota aquella legislació prevista en relació a la producció de sanitat animal o legislació que la substitueixi.

Serà d'obligat compliment el Decret 50/2005, de 29 de març, de gestió de les dejeccions ramaderes, el Decret 136/2009, d'1 de setembre, d'aprovació del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixen de fonts agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes i el Reial Decret 479/2004, de 26 de març, pel qual s'estableix i regula el Registre general d'explotacions ramaderes.

Art. 306. Divisió i segregacions de terrenys

D'acord amb el que estableix l'art. 47.2 del TRLUC, 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, sobre unitats mínimes de conreu, 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, per la que es fixa la unitat mínima forestal). 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 - ZONA GOLF (clau 15)**Art. 307. Definició, àmbit i objectius**

Correspon a les àrees previstes per a la practica de l'esport del golf i que s'ubiquen en les instal·lacions del golf Masnou i del Pitch & Putt Platja d'Aro. Els usos són els exclusius i inherents a l'activitat d'aquest equipament esportiu i les condicions d'edificació es regulen en el planejament derivat aprovat en cada cas.

En relació a l'ús dels recursos hídrics, el camp de golf es regirà pel Decret 93/2005, de 17 de maig, d'adopció de mesures excepcionals en relació amb la utilització dels recursos hídrics.

Art. 308. Pla especial del Pitch & Putt Platja d'Aro.

Per a la regulació de l'àmbit del Pitch & Putt Platja d'Aro es tramitarà un Pla Especial que incorporarà els terrenys destinats a aquesta practica esportiva i fixarà la ubicació de les diferents instal·lacions, així com les condicions d'ordenació i d'edificació pròpies per als serveis necessaris per a la seva gestió.

CAPÍTOL TERCER – ZONA PLA D'ESP AIS D'INTERÈS NATURAL (Clau 16-PEIN)**Art. 309. Definició, àmbit i objectius**

Aquesta àrea engloba els espais d'interès natural de les Gavarres, inclosos dins el Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya, aprovat pel Decret 328/1992 de 14 de desembre.

La seva delimitació i regulació específica ve fixada pel "*Pla especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de les Gavarres*", aprovat definitivament el 6 de juny de 2006 (DOGC núm 4.677, de 17/7/2006).



CAPÍTOL QUART – COSTANER-C1 (Clau 17)

Art. 310. Definició.

1. Correspon a la zona inclosa dins el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, com a clau NU-C1 i codi gràfic C1, i identificat com a Unitat Territorial de Regulació UTR-C095, i UTR-C099.
2. La seva regulació vindrà determinada per l'esmentat Pla Director, del que s'indiquen a continuació les disposicions que vinculen a aquesta zona.

Art. 311. Definició. Règim d'ús del sòl no urbanitzable costaner 1

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 següents del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, del qual es transcriu a continuació els paràgrafs que fan referència a les característiques particulars del sòls afectats del municipi:

"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 (...).

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 de la Llei d'urbanisme, excepció feta, en aquest últim supòsit, d'aquells que requereixin la implantació de turisme rural o d'establiments hotelers en edificacions preexistents que regula l'apartat a) d'aquest article.

g) Per a l'autorització dels projectes d'usos, obres, instal·lacions i construccions admesos en aquesta subcategoria, es requerirà, en tots els casos formular un estudi paisatgístic que haurà d'ésser degudament informat per l'òrgan competent en la matèria.

h) No s'admeten altres usos, obres, instal·lacions o construccions distints dels específicament admesos dintre d'aquesta subcategoria de sòl no urbanitzable costaner, tant si són de primer implantació com 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".

Les parcel·les o àrees ocupades per terrenys forestals s'adequaran a les condicions establertes per la Llei 6/1988 de 30 de març, forestal de Catalunya.

Art. 312. Disposicions comunes per a les subcategories del Sòl No Urbanitzable Costaner 1.

- 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 del TRLUC.



CAPÍTOL CINQUÈ – FORESTAL (Clau 18)

Art. 313. Definició i usos.

Correspon als terrenys forestals definits a l'article 2 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya, 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.

Els 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 vetllarà pel manteniment de les pistes existents.

La regulació de l'obertura de nous vials en terrenys forestals tindrà en compte la necessitat de fomentar les mesures adreçades a facilitar i agilitzar 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 es prohibeix l'obertura dels camins temporals necessaris per l'explotació forestal que han de ser autoritzats pel Departament competent en matèria forestal.

L'accés motoritzat vindrà regulat per l'establert al Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural.

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, de 30 de març, forestal de Catalunya.

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.

Art. 314. Regulació de la tala i gestió forestal.

Qualsevol intervenció en aquesta zona, com és ara la tala d'arbres, l'obertura de tallafochs, la creació d'àrees o de franges de baixa densitat vegetal, 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 de l'Administració forestal, 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. 315. 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'admetran les obres de rehabilitació i les ampliacions en aquelles edificacions incloses en el catàleg a que es refereix article 302 per a destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, turisme rural,

restauració o a activitats d'educació en el lleure, amb les condicions que fixi l'esmentat catàleg de masies i cases rurals.

D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (articles 47.4 i 48 del TRLUC), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic.

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, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal.

CAPÍTOL SISÈ – AGROFORESTAL (Clau 19)

Art. 316. Definició i usos

Correspon a àrees d'extensió reduïda que mantenen conreus o prats intercalats amb terrenys forestals, bosquines o matollars, que tenen interès paisatgístic i que es protegeixen com a elements d'equilibri territorial, especialment enfront de la pressió urbanística. Es reconeix el seu interès per a la 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 aquest àmbit. S'admeten a més les bodegues sempre que siguin instal·lacions vitivinícoles de transformació i elaboració lligades a l'explotació de la mateixa finca, així com les activitats de turisme rural i demés usos establerts en l'article 47 del TRLUC, per al sòl no urbanitzable.

Les parcel·les o àrees ocupades per terrenys forestals s'adequaran a les condicions establertes per la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya.

Art. 317. Condicions de l'edificació.

1. En aquesta zona no es permetran noves edificacions si no estan directament vinculades a l'ús agropecuari.

S'admeten les obres de rehabilitació i les ampliacions en aquelles edificacions incloses en el catàleg a que es refereix l'article 302 per a destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hotel·ler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, turisme rural, restauració o a activitats d'educació en el lleure, amb les condicions que fixi el esmentat catàleg de masies i cases rurals.

D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (articles 47.4 i 48 del TRLUC), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic.

2. Quan l'edificació objecte de les obres estigui protegida totalment o en part pel Catàleg de béns a protegir del municipi, la intervenció s'adequarà al que prescriu la seva normativa.

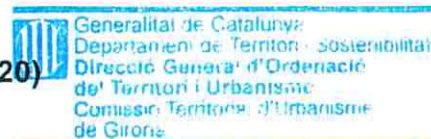
3. Qualsevol edificació que s'autoritzi en aquesta zona, inclosos els hivernacles, mantindran una separació mínima de 3 metres als límits de parcel·la i de 10 metres a l'eix dels camins i vials, mentre que les tanques es separaran un mínim de 6,5 metres de l'esmentat eix dels vials, tal com s'estableix en l'article 303 d'aquesta normativa, i en qualsevol cas respectaran les distàncies d'edificació fixades a la legislació de carretes.

4. 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 terrenys forestals respectaran la superfície de la unitat mínima forestal de 25 Ha. fixada en el Decret 35/1990, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal.

CAPÍTOL SETÈ – PROTECCIÓ AGRÍCOLA (Clau 20)



Art. 318. Definició i usos.

Correspon a les àrees que mantenen conreus que el Pla vol protegir, d'acord amb el que estableix la Llei 18/2001, de 31 de desembre, d'orientació agrària de Catalunya, 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 i ramadera, d'acord amb la naturalesa de les finques incloses dins aquest àmbit. S'admeten a més les activitats de turisme rural i demés usos establerts en l'article 47 del TRLUC, per al sòl no urbanitzable.

Les parcel·les o àrees ocupades per terrenys forestals s'adequaran a les condicions establertes per la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya.

Art. 319. Condicions de l'edificació.

1. En aquesta zona no es permetran noves edificacions si no estan directament vinculades a l'ús agropecuari.

S'admeten les obres de rehabilitació i les ampliacions en aquelles edificacions incloses en el catàleg a que es refereix l'article 302 per a destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hotel·ler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, turisme rural, restauració o a activitats d'educació en el lleure, amb les condicions que fixi el esmentat catàleg de masies i cases rurals.

D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (articles 47.4 i 48 del TRLUC), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic.

2. Quan l'edificació objecte de les obres estigui protegida totalment o en part pel Catàleg de béns a protegir del municipi, la intervenció s'adequarà al que prescriu la seva normativa.

3. 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 10 metres a l'eix dels camins i vials, mentre que les tanques es separaran un mínim de 6,5 metres de l'esmentat eix dels vials tal com s'estableix en l'article 303 d'aquesta normativa, i en qualsevol cas respectaran les distàncies d'edificació fixades a la legislació de carreteres.

4. En cap cas es podrà dividir o segregat finques per sota la unitat mínima de conreu fixada per aquesta zona i que en l'actualitat és de 4,5 Ha.

CAPÍTOL VUITÉ - ZONA DE CÀMPING (clau 21)

Art. 320. Zona de càmping.

Aquesta zona comprèn l'àrea de sòl no urbanitzable afectada a l'ús d'acampada.

S'hi preveu l'ordenament de les instal·lacions i de l'edificació necessària per a permetre el correcte desenvolupament d'aquest ús turístic.

En l'actualitat existeixen tres zones d'acampada en sòl no urbanitzable que el POUM recull, ocupades pels càmpings Valldaro, càmping Rieimbau i càmping Castell d'Aro.

Art. 321. Pla especial urbanístic. Condicions de l'edificació.

D'acord amb el que estableix l'art. 47.6 e) del TRLUC, per a l'ordenació urbanística del càmping i la regulació de les activitats admeses s'haurà de tramitar el corresponent pla especial urbanístic

El pla especial fixarà la regulació de les diferents àrees d'activitat, les instal·lacions, edificacions i equipaments complementaris. El pla especial establirà les mesures necessàries per a la seva adequació a l'entorn, la justificació i adopció de mesures en front als riscos d'inundació, i l'adopció de mesures necessàries per facilitar la mobilitat i l'accessibilitat dels seus usuaris a la platja i als principals centres d'activitat urbana del municipi.

En els tres casos, el pla especial incorporarà les obres d'urbanització necessàries per l'arranjament de camins o vies, per garantir la connexió amb les principals vies ciclables del municipi, i entre aquestes el càmping Rieimbau inclourà la urbanització del vial que el travessa, des del Ridaura fins a La Gramoia del Puig, i el càmping Valldaro el camí paral·lel al Ridaura fins a l'Avinguda S'Agaró.

L'autorització d'edificacions i instal·lacions, s'ajustarà a la legislació vigent en la matèria, Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, o legislació que la substitueixi.

Aquest Pla Especial admetrà un màxim d'un 5% d'increment sobre l'edificabilitat existent, en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest POUM.

Les edificacions i construccions s'adaptaran a l'entorn en quan a situació, alçada i composició estètica, de forma que no desentonin amb les visuals i perspectives del paisatge.



TÍTOL X: PROTECCIÓ MEDI-AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA

CAPÍTOL PRIMER .- MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE.

Art. 322. El paisatge com a bé d'interès col·lectiu

El paisatge que conforma el municipi de Castell-Platja d'Aro, des de la falda de les Gavarres fins a les estribacions del Massís de Cadiretes, i en el que s'ubiquen els nuclis urbans de Castell, Platja d'Aro i s'Agaró, és el que defineix en gran manera el seu nivell de qualitat ambiental, i com a tal, aquest POUM el considera en el seu conjunt com un bé d'interès col·lectiu que s'ha de preservar.

El Pla vol protegir i en el seu cas restaurar el paisatge de l'entorn rural que abasta el sol no urbanitzable, amb les formacions muntanyoses de pinedes i suredes que arriben al mar, pròpies i molt característiques de la Costa Brava.

També el Pla vol preservar el paisatge urbà construït més representatiu del municipi, que conformen el nucli medieval de Castell d'Aro, la urbanització de S'Agaró i les pinedes de Cavall Bernat a Calonge i Pineda de Bas, així com els turons més característics de la geografia del àrea urbana, Pinell i Treumal

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 conformació del paisatge urbà del municipi.

Art. 323. 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 o que tinguin per objectiu posar en valor per a la seva difusió i coneixement els aspectes mediambientals, culturals, o educatius de la natura.

El contingut de la carta del paisatge tindrà en compte el que estableixi el catàleg del paisatge de les comarques gironines que ha aprovat el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques.

Art. 324. Plans especials i projectes d'integració i restauració del paisatge.

Les àrees o àmbits que han estat afectats per incendis forestals, actuacions d'obres d'infraestructures, alteracions per processos urbanitzadors o altres, que han comportat un impacte visual negatiu sobre el paisatge i que per la seva posició i visualització des de les vies principals tenen una incidència important en la percepció del paisatge de la Vall d'Aro, seran objecte d'un pla especial d'integració i restauració del paisatge.

Aquest pla especial d'integració i restauració del paisatge, determinarà les actuacions necessàries de restauració del medi i repoblació d'arbrat per a la seva finalitat, incloent normes d'obligat compliment per a les edificacions i àrees urbanes poperes i/o de l'àmbit visual inclòs en el mateix.

S'estableix amb les finalitats abans esmentades unes àrees específiques a regular mitjançant un pla especial en sòl no urbanitzable:



- El Pla Especial d'integració paisatgística i recuperació ambiental de Can Manel a Can Semí, amb la finalitat de facilitar la restauració del paisatge i la paisatgística d'aquestes urbanitzacions situades en la part més visible i rerefons del nucli de Castell d'Aro, així com la repoblació forestal i la recuperació ambiental d'aquesta falda de les Gavarres castigada pels incendis forestals i la forta pressió urbana. L'àmbit indicatiu d'aquest pla especial es recull en els plànols de zonificació d'aquest POUM.

Ateses les característiques d'aquest Pla Especial, que únicament afecta a condicions formals i d'adequació paisatgística, es podran continuar atorgant llicències d'edificació encara que aquest no s'hagi tramitat i aprovat.

- El Pla Especial de recuperació ambiental i paisatgística dels marges del Ridaura, amb la finalitat de promoure la recuperació ambiental de l'arbrat i vegetació dels marges del Ridaura, i potenciar aquest eix del riu com a vertebrador i referència visual bàsica del paisatge de la Vall d'Aro, i principal connector ecològic.

Aquests plans especials d'integració paisatgística hauran de ser informats per l'òrgan administratiu competent en matèria de paisatge a Catalunya.

Art. 325. Plans Especials de millora del paisatge urbà. Pla Especial del Front de mar.

Per tal de millorar les condicions formals i estètiques del front comercial i en especial de les galeries comercials originàries de Platja d'Aro, el POUM estableix diversos Plans Especials amb aquesta finalitat, i que s'enumeren en l'article 234 d'aquesta normativa.

Així mateix, s'estableix el Pla Especial del Front marítim per tal d'establir les condicions estètiques i cromàtiques d'aquesta representativa façana de Platja d'Aro, que podrà incloure les façanes de tots els edificis que conformen la façana marítima, les activitats que es desenvolupen en el Passeig i tots els elements que conformen el paisatge urbà d'aquest àmbit.

Art. 326. Protecció del paisatge urbà i el seu entorn. Conservació de finques

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 desvirtuin ni incideixin negativament en el paisatge urbà o el seu entorn. A tal efecte es prohibeixen les edificacions, tanques, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells o instal·lacions, que per la seva situació, volum, color o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on es situïn.

En els espais no edificats no s'admetran intervencions de moviments de terres, aterrossaments, murs, tales d'arbrat, o altres que comportin un impacte negatiu en la percepció del paisatge de l'entorn a on es situïn.

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'ajuntament podrà fixar a posteriori les mesures correctores adients, en cada cas, per a la restauració del paisatge urbà alterat, en el marc de l'execució subsidiària de les obres amb càrrec a la propietat, en el seu cas, i de les sancions corresponents.

Art. 327. Protecció de les Pinedes de primeres línies de mar.

Es considera d'interès municipal la protecció del paisatge que conformen les pinedes de les primeres línies de mar, i que configuren un paisatge identitari propi del municipi. S'inclouen



en aquest conjunt les pinedes de Treumal, les pinedes de la carretera de Calonge entre Cavall Bernat i el límit de terme, la Pineda de Bas entre l'avinguda de S'Agaró i el front marítim, el passeig marítim, la pineda de la Vela i el Parc dels enamorats, Pinell, Punta Prima, Punta d'en Pau i l'àrea residencial de S'Agaró.

Atès l'alt valor paisatgístic i ambiental d'aquestes pinedes, es prohibeix per regla general la seva tala, excepte els arbres mínims necessaris per raons fitosanitàries o de substitució justificada. L'ajuntament autoritzarà, a més i en el seu cas, les tals mínimes necessàries per ubicar l'edificació o instal·lacions autoritzades, 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 solar lliure d'edificació. 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.

Els projectes d'obres incorporaran el plànol topogràfic amb el detall de l'arbrat existent i incorporaran l'arbrat afectat i el de nova plantació que el substitueix.

Els projectes d'urbanització, en aquests àmbits, preveuran les mesures necessàries pel manteniment i recuperació del valor de la pineda.

Per garantir el manteniment de les masses existents s'autoritzaran plans de gestió per fases i així assegurar la renovació i manteniment en bon estat morfològic i sanitari de les masses arbrades.

La infracció podrà ser penada amb la seva immediata reposició i es valorarà la quantia de la pèrdua i s'indemnitzarà econòmicament. El mètode de valoració a emprar en aquest cas pels serveis tècnics municipals serà la Norma Granada.

Art. 328. Espai lliure de la parcel·la. Tala i replantació d'arbrat

En totes les zones urbanes i urbanitzables s'admetrà únicament la tala dels arbres mínims necessaris per a l'edificació i ordenació de la parcel·la, a més dels necessaris per raons fitosanitàries o d'espècies no idònies i/o invasives.

La tala d'arbres 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 si es el cas.

L'espai lliure de les parcel·les s'enjardinarà i s'arbrarà majoritàriament amb plantacions pròpies del paisatge mediterrani i de baix consum hídric.

Les noves plantacions es realitzaran amb espècies mediterrànies pròpies de cada domini de vegetació. A primera línia de mar, S'Agaró / Platja d'Aro; seran: pi pinyer (*pinus pinea*), pi blanc (*pinus halepensis*), tamariu (*tamarix gallica*). En zones mes altes o de muntanya (urbanitzacions mas Nou, Mas Semi, Les Suredes, Can Manel, etc.) seran: amb dominància de alzina surera (*quercus suber*), i cirerer d'arboç (*arbutus unedo*) amb espècies acompanyants de pi pinyer, *pinus halepensis*, olivera i xiprer.

Les noves plantacions seran d'una alçada de 3,50 – 4,00 metres i de 35-40 cm. de perímetre mínim de tronc. En el cas de treballs de revegetació aquestes característiques de mesures podran variar en menor tamany amb planta de revegetació a criteri dels serveis tècnics municipals.

Art. 329. 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.



Art. 330. Façanes i mitgeres

De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran en l'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 mínim 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 (article 546-3 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya).

Art. 331. Tanques

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'article 326 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.

1. 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 retrasar-la o retranquejar-la en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació amb l'alineació a vial. En aquests supòsits, l'espai entremig entre edificació i alineació haurà de mantenir-se enjardinat o pavimentat com l'espai públic a càrrec del propietari d'aquest sòl.

2. Es prohibeixen explícitament les tanques de filat metàl·lic, bloc de formigó o totxana sense arremolinar o pintar, o materials similars que no compleixi unes mínimes condicions de decòrum, ni es permeten materials que afectin a la seguretat de les persones, tals com vidres o similars.

3. Tanques en zones d'edificació unifamiliar. En les zones d'edificació unifamiliar aïllada, cases agrupades i alineacions a vial reculades, totes les tanques de material opac tindran una alçada màxima de 0,80 metres d'alçada, i fins a 1,80 metres amb tanca vegetal, reixa o malla. En cas de carrers amb pendent, la tanca es dividirà en trams de forma que la diferència entre les cotes extremes de cada tram no sigui superior a 0,50 metres, podent assolir en el punt màxim, una alçada de 1,30 metres amb material opac.

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 2,70 metres, d'acord amb les condicions establertes a l'article 90 d'aquesta normativa. Igualment es podrà incorporar el garatge a la tanca o façana de la parcel·la amb aquesta alçada màxima de 2,70 metres en les condicions fixades a l'article 89.

4. Tanques a la urbanització de Masnou – Mas Semi. Les tanques a carrer de les parcel·les de la urbanització Masnou – Mas Semi seran de pedra natural del lloc, prohibint-se els aplacats, i amb una alçada igual a la regulada en l'apartat anterior.

5. Tanques a la urbanització de S'Agaró. Les tanques de les parcel·les de la urbanització de S'Agaró es regularan d'acord amb el Pla Especial de protecció d'aquest conjunt històric.



6. Tanques en zones d'edificació plurifamiliar, hotelera i altres no unifamiliars. En les zones d'edificació plurifamiliar, hotelera i altres no unifamiliars, les tanques a carrer o entre finques veïnes tindran una alçada màxima de 1 metre amb material opac, i podran assolir fins a 1,80 metres d'alçada màxima amb tancament vegetal, reixa o malla.

7. Tanques a la zona Industrial. En la zona Industrial, per a les subzones 12a i 12v, les tanques a carrer o entre finques veïnes tindran una alçada màxima de 1,10 metres amb material opac, i podran assolir fins a 1,80 metres d'alçada màxima amb tancament vegetal, reixa o malla. En la subzona 12b, les tanques podran assolir fins a 2,00 metres amb material opac, i fins a 3,00 metres d'alçada màxima amb tancament vegetal.

8. Tanques en sòl no urbanitzable. En sòl no urbanitzable, les tanques seran de tipus cinègic, amb una alçada màxima de 1,60 metres, per a permetre el pas de la fauna al seu través. Aquestes tanques de finques podran conformar-se amb montans de fusta i dos travessers del mateix material, o amb montans de granet o formigó i un màxim de tres cables d'acer com a travessers. 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.

9. L'Ajuntament podrà fixar mitjançant la corresponent ordenança de tanques, unes alçades i característiques específiques per a zones concretes, que prevaldran per damunt les anteriors determinacions, que tenen el caràcter de subsidiàries. Igualment l'Ajuntament podrà aprovar, dins el planejament derivat, determinacions per a les tanques específiques de l'àmbit planificat.

Art. 332. Publicitat

La implantació de cartells i anuncis, necessita la corresponent llicència municipal.

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 revocar l'autorització 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. El incompliment d'aquesta obligació facultarà a l'ajuntament per a revocar l'autorització i ordenar la seva retirada.

CAPÍTOL SEGON.- GESTIÓ DE LES AIGÜES

Art. 333. 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, d'acord amb les determinacions del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

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, aprovat per

Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, i la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

Art. 334. 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, es limitaran les àrees pavimentades de l'espai lliure d'edificació de les parcel·les a un màxim d'un 25% en les parcel·les de superfície superior a 1.200 m², d'un 30% en les parcel·les de superfície entre 1.200 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. 335. 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, pel qual s'estableixen les normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació a diversos aqüífers de Catalunya, i les determinacions del Decret 238/1998, de 21 d'octubre, sobre la designació de zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries.

Art. 336. 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.

Les autoritzacions i la imposició de límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, correspon a l'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, i amb la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

Art. 337. 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 l'àrea urbana, procedent de l'EDAR de la Vall d'Aro.

Art. 338. 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 aprovat per Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, i amb la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

CAPÍTOL TERCER.- GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS

Art. 339. 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. 340. 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. La gestió i tractament dels residus de la construcció s'adequaran a l'establert a l'Ordenança municipal de Gestió de Residus de la Construcció (BOPG nº 17 de 27/1/2003)

Els nous creixements urbanístics hauran d'incloure els espais reservats a infraestructures de recollida selectiva.

La recollida, transport, reciclatge, valorització o eliminació dels residus, s'adequarà al que estableixi la normativa vigent en cada moment:

- Decret 89/2010, de 29 de juny, pel que s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC).
- Decret 88/2010, de 29 de juny, pel que s'aprova el Programa de gestió de residus industrials de Catalunya (PROGRIC).
- Decret 87/2010, de 29 de juny, pel que s'aprova el Programa de gestió de residus municipals de Catalunya (PROGREMIC).
- Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel que 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.
- Decret 217/1999, de 27 de juliol, sobre la gestió de vehicles fora d'ús.
- Ordre de 6 de setembre de 1988 sobre el tractament i l'eliminació dels olis industrials amb base mineral usats.
- 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. 341. 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), així com el Reial Decret Legislatiu

1/2016, de 16 de desembre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de prevenció i control integrats de la contaminació, i el Reglament que la desenvolupa (Decret 176/2009, de 10 de novembre).

Als efectes d'aquesta normativa, s'utilitzaran les definicions acústiques, notacions i unitats que figuren en les esmentades normes.

El funcionament d'activitats no ha de comportar increment dels nivells de soroll admesos, 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'establert en aquesta normativa.

Art. 342. Protecció contra la contaminació acústica

Els nivells admissibles de soroll en cada zona s'adequaran al mapa acústic del municipi i al nivell de sensibilitat acústica fixada, d'acord amb els usos del sòl a que es destini. Els edificis d'ús residencial s'adequaran com a mínim als següents nivells de la zona de sensibilitat acústica, segons la taula adjunta:

- Moderada B1, per a les zones urbanitzades existents.
- Alta A4, per a nous desenvolupaments urbanístics.

Zones de sensibilitat acústica i usos del sòl	Valors límit d'immissió en dB(A)		
	dia	vespre	nit
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA (A)			
(A1) Espais d'interès natural i altres	-	-	-
(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45
(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47
(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	60	60	50
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)			
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transports existents	65	65	55
(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)	65	65	55
(B3) Àrees urbanitzables existents afectades per sòl d'ús industrial	65	65	55
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)			
(C1) Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58
(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	70	70	60
(C3) Àrees del territori afectades per sistemes general d'infraestructures de transport o altres equipaments públics	-	-	-



(A1) Espais d'interès natural, espais de protecció especial de la natura, espais de la xarxa natura 2000 o altres de similars que per protegir els seus valors naturals demandin protecció acústica. Els seus valors límits d'immissió podran ser més restrictius que els de la zona de sensibilitat acústica alta i podran ser objecte de declaració com a zones de protecció de la qualitat acústica (ZEPQA).

(A2) Centres docents, hospitals, geriàtrics, centres de dia, balnearis, biblioteques, auditoris o altres usos similars que demandin una especial protecció contra la contaminació acústica.

(A3) Habitatges situats al medi rural que compleixin les condicions següents: estar habitats de manera permanent, estar aïllats i no formar part d'un nucli de població, ésser en sòl no urbanitzable i no estar en contradicció amb la legalitat urbanística.

(B2) Activitats comercials i d'oficines, restauració, hotels i d'altres.

(C3) En aquestes àrees del territori s'adoptaran les mesures adequades de prevenció de la contaminació acústica, en particular mitjançant l'aplicació de les tecnologies de menor incidència acústica i les millors tècniques disponibles.

La zona de soroll de les infraestructures de transport existents, que haurà de ser sol·licitada a l'administració titular de la infraestructura, i les seves limitacions per a determinats usos del sòl. Activitats, instal·lacions, construccions o edificacions.

Les edificacions sensibles, com ara escoles i hospitals, han d'assegurar, com a mínim, el compliment d'uns objectius de qualitat a l'espai interior, d'acord amb la següent taula :

Ús de l'edifici	Dependències	Valors límits d'immissió		
		dia	vespre	nit
Habitatge o ús residencial	Habitacions d'estar	45	45	35
	Dormitoris	40	40	30
Hospitalari	Zones de estada	45	45	35
	Dormitoris	40	40	30
Educatiu o cultural	Aules	40	40	40
	Sales de lectura	35	35	35

Abans que s'atorguin els permisos i les llicències corresponents, l'ajuntament ha de comprovar que es compleixen les mesures establertes. Si no se n'acredita el seu compliment, no es pot atorgar el permís o la llicència corresponent i el procediment administratiu d'atorgament resta en suspens fins que la persona interessada l'acrediti.

Els instruments de planejament derivat i, si és el cas, la seva avaluació ambiental, hauran de justificar el compliment d'aquests objectius.

L'emissió de soroll i/o vibracions de les noves activitats es determinaran en funció dels valors límit d'immissió dels receptors situats en el seu entorn i avaluats d'acord amb el que preveuen els annexos del Reial Decret Legislatiu 1/2016, de 16 de desembre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de prevenció i control integrats de la contaminació.

CAPÍTOL CINQUÈ.- CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA

Art. 343. 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 béns de qualsevol naturalesa.

La relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera és la que s'indica al Decret 322/1987, de 23 de setembre, de desplegament de 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 substituïxin.

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 l'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 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental d'activitats, hauran de constar com a documentació complementària les característiques dels enllumenats exteriors, segons



preveu la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a 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 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

Art. 344. Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica

D'acord amb el que estableix el Decret 322/1987, de 23 de setembre, de desplegament de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient 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 del terme municipal.

Art. 345. Límits de les emissions a l'atmosfera

Els nivells màxims d'emissió de contaminants a l'atmosfera són els que s'indiquen al Decret 833/1975, del 6 de febrer, que desenvolupa la Llei 38/1972, del 22 de desembre, de protecció del medi ambient atmosfèric, 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 kfrigorios/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 per conductes de característiques adequades per evitar molèsties als predis veïns.



CAPÍTOL SISÈ. CONTAMINACIÓ LUMÍNICA

Art. 346. 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, de 31 de maig, d'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 i pàmpols que es regulen a la normativa sectorial vigent (Decret 190/2015, de 25 d'agost, que desenvolupa la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn).



CAPÍTOL SETÈ. EFICIÈNCIA ENERGÈTICA.

Art. 347. 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 presència i temporitzadors en les zones comunes.
3. 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.
4. 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 materials de menor consum energètic en el seu transport.
5. Criteris i normes de construcció i de gestió dels residus resultants.

Art. 348. Foment de la instal·lació d'energies renovables en les edificacions

1. Instal·lacions fotovoltaïques 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 fotovoltaïca, 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 d'edificis existents amb una superfície útil superior a 1.000 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.

La contribució solar mínima podrà disminuir-se en els següents casos:

- Quan l'emplaçament de l'edifici no compti amb suficient accés al sòl per barreres arquitectòniques.
- En rehabilitació d'edificis, quan existeixin limitacions no esmenables derivades de la configuració prèvia de l'edifici existent o de la normativa urbanística aplicable.
- En edificis de nova planta, quan existeixin limitacions no esmenables derivades de la normativa urbanística aplicable, que impossibilitin de forma evident la disposició de la superfície de captació necessària.
- Quan ho determini l'òrgan competent en matèria de protecció històric-artística.

En aquests casos, el projecte inclourà la justificació de mesures d'aïllament tèrmic i rendiment energètic dels equips, com a mesura alternativa a l'estalvi energètic que s'obtindria amb la instal·lació solar.





Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Girona

(*)

Expedient 2009/038259/G/00004

Diligència per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de 16 d'octubre de 2018 va acordar donar-se per assabentada de la Sentència dictada per la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Catalunya, de data 12 de desembre de 2017, en el recurs contenciós administratiu núm. 141/12, en el sentit següent:

En virtut de l'esmentada Sentència, s'estimen nuls de ple dret els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 6 d'octubre de 2011 i de 15 de març de 2012, amb les seves conseqüències inherents, en el referit a la regulació específica donada a la finca "Caleta Palace" als seus articles 210.6 i disposició transitòria primera (article 349) del POUM de Castell-Platja d'Aro.

La secretària de la Comissió Territorial de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Sònia Boranull Serra



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat

170

Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Girona

DISPOSICIONS

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Art. 349. Primera:

Hotels existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM.

Els hotels existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, situats en zona Hoteler (clau 11) i amb categoria inferior a tres estrelles, no quedaran amb ús disconforme i podran mantenir la categoria o augmentar aquesta.

Art. 350. Segona:

"Apartaments de reduïda dimensió" existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM.

Tindran la consideració d'apartaments de reduïda dimensió totes les unitats ja edificades amb llicència municipal per aquest ús, que no disposin de cèdula d'habitabilitat vigent, i de superfície útil inferior a l'establerta com a mínima per als habitatges en el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel que es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, o normativa que la substitueixi.

Aquests apartaments de reduïda dimensió no es poden utilitzar, alienar, o llogar com a habitatge habitual o permanent, atès que no compleixen les condicions fixades per aquest ús en l'esmentat Decret 141/2012.

Art. 351. Tercera:

Plans Parcials, Plans Especials, Estudis de Detall i Projectes d'Urbanització amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM.

Els Plans Parcials, Plans Especials, Estudis de Detall i projectes d'urbanització aprovats amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, mantindran les determinacions d'aquests, excepte en els sectors específicament assenyalats en aquesta Normativa que incorporaran les modificacions introduïdes per aquests POUM, en els plans i projectes corresponents.

Art. 352. Quarta:

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.

Art. 353. Cinquena:

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 la seva superfície sigui com a mínim del 50% d'aquesta i la parcel·la estigui escripturada abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM, o reflectides en el document del pla parcial aprovat 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 i la divisió de les entitats consti en la llicència municipal corresponent.

Art. 354. Sisena:

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 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats i a 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 pel que respecta a plantació d'arbrat, tractament d'espai lliure, pintat dels edificis, rètols, il·luminació, etc.

Art. 355. Setena:

Atorgament de llicències dins àmbits de polígons d'actuació.

Dins l'àmbit delimitat pels polígons d'actuació urbanística, es podrà seguir atorgant llicències d'edificació sempre que la finalitat de la delimitació estigui motivada per l'acabament o millora de les obres d'urbanització.

Art. 356. Vuitena:

Telecomunicacions.

Mentre no s'aprovi un 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. Així mateix es podran autoritzar antenes en sòl no urbanitzable seguint el procediment previst a l'article 48 del TRLUC.

Les antenes instal·lades es podran mantenir mentre no es redacti el Pla Especial i s'hauran de treure, sense drets indemnitzatoris, en el cas que així ho estableixi el Pla Especial.

CAPÍTOL SEGON – DISPOSICIONS ADDICIONALS

Art. 357. Primera

Les referències a la legislació sectorial quedaran automàticament substituïdes per la nova legislació que es pugui promulgar i publicar.

Art. 358. Segona

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 inicials 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 (per a portar a terme els càlculs s'han de fer a partir de la finca inicial o matriu abans de la segregació en el cas que aquesta hagués estat il·legítima, contra planejament i sense llicència).

Art. 359. Tercera

Instal·lació d'escaleres d'evacuació i ascensors en edificis ja existents

1. Tots els edificis residencials plurifamiliars construïts amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'Habitatge que no disposin d'aparell elevador per a persones, ni d'escaleres d'evacuació en cas d'emergència i que, segons la normativa actualment vigent, haurien de disposar-ne, la instal·lació de les quals comporti una contradicció amb paràmetres edificatoris aplicables segons el POUM, es poden acollir a la present disposició per tal d'obtenir llicència per a la seva instal·lació, d'acord amb les regles següents :

a) Té la consideració d'instal·lació d'aparell elevador i de les escaleres de sortides en cas d'emergència per a persones a l'efecte d'aquesta disposició, el conjunt format pel volum de l'aparell elevador, la seva carcassa i un replà reglamentari per planta així com l'espai mínim que permeti el compliment de les normatives vigent en matèria de seguretat en el cas de les escaleres.

b) Aquest conjunt es considera, a l'efecte d'aquesta disposició, com a element tècnic de les instal·lacions comunes de l'edifici i no computa a efectes de compliment dels paràmetres d'edificabilitat, volum, ocupació de parcel·la o alineació a vial.

2. L'aparell elevador i les escaleres de sortida d'emergència, s'han d'instal·lar preferentment a l'interior del volum de l'edifici i s'haurà d'escollir sempre la solució tècnica que millor garanteixi el compliment de la normativa urbanística i sectorial aplicable.

a) Quan l'aparell elevador s'instal·la en un pati de llum de l'edifici, s'han de tenir en compte les següents determinacions:

a.1) Els habitatges han de garantir el compliment del Decret d'habitabilitat dels habitatges i de la cèdula d'habitabilitat, del moment de la seva construcció.

a.2) En els altres supòsits, la construcció de la caixa de l'ascensor haurà d'executar-se de manera tal que la disminució de la ventilació existent sigui mínima i sense disminuir la il·luminació i ventilació mínima exigida.

a.3) En tots els casos, quan la sala de màquines redueixi la superfície de ventilació i il·luminació del pati de llum, no es podrà situar a la planta baixa ni a la coberta d'aquest.

b) Quan l'aparell elevador s'instal·la a l'ull de l'escala i a l'espai d'accés comunitari s'haurà de garantir les condicions d'evacuació de l'edifici.

No es podrà disminuir la ventilació existent de les caixes d'escala per sota del determinat en el codi tècnic de l'edificació.



3. Es limitarà la possibilitat d'implantar el cos d'ascensor a les edificacions que puguin inscriure'l dins dels seu gàlib existent, mentre que les escales d'evacuació s'han de poder instal·lar en qualsevol dels supòsits. En el cas que sigui impossible materialitzar-lo dins del gàlib existent caldrà tramitar un pla especial d'ordenació de volums que ho justifiqui.

4. Règim aplicable als edificis fora d'ordenació i en volum disconforme.

a) Són autoritzables les instal·lacions d'aparells elevadors i de escales de sortida d'emergència, d'acord amb la present normativa i en els supòsits referits al punt anterior, en els edificis que, segons el POUM, hagin quedat en situació de volum disconforme.

b) Aquesta disposició no s'aplica als edificis en situació de fora d'ordenació.

5. Normes de procediment.

a) Per a l'obtenció de la llicència cal la presentació del projecte corresponent, que ha de complir els requisits generals establerts per a les llicències d'obres majors i en el qual cal acreditar el compliment de tota la normativa tècnica que sigui d'aplicació als aspectes de seguretat de l'edifici al qual s'incorpora.

b) La sol·licitud de llicència, en el cas d'instal·lacions en edificis d'habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, l'ha de signar el president de la comunitat de propietaris, i s'hi ha d'adjuntar la documentació acreditativa que s'han pres els acords corresponents en el si de la Comunitat, en la forma i amb els requisits de quòrum previstos per la vigent Llei de Propietat Horitzontal.

CAPÍTOL TERCER – DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Art. 360. Primera

Queda derogat el Pla General d'Ordenació Urbana vigent en el moment de publicació d'aquest POUM.

Art. 361. Segona

Queden derogats els plans parcials Camí Ral i Rambla Castell en el moment de publicació d'aquest POUM.

ANNEX 1

ACTIVITATS ADMESES DINS LES DIFERENTS ZONES DEL POUM DE CASTELL-PLATJA D'ARO

Art. 362. 1.1 Activitats que estan sotmeses al règim d'Autorització ambiental amb una declaració ambiental, i/o declaració d'impacte ambiental amb una autorització substantiva, d'acord amb la Llei 20/2009.

Les activitats incloses en els Annexes I.1, I.2 i I.3 de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, que estan subjectes al règim d'Autorització ambiental, i que són admeses en aquest POUM són:

Annex I.2 Activitats sotmeses al règim d'avaluació ambiental i d'autorització ambiental

12. Altres activitats:

12.37 Càmpings amb un nombre d'unitats d'acampada superior 1.500.

Annex I.3 Activitats sotmeses al règim de declaració d'impacte ambiental amb una autorització substantiva

2. Minería:

2.1 Activitats extractives, i les instal·lacions dels recursos explotats.

Art. 363. 1.2 Activitats admeses i que estan sotmeses al règim de Llicència ambiental, d'acord amb la Llei 20/2009.

a) Les activitats incloses en l'Annex II, que estan sotmeses al règim de llicència ambiental segons la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, i que són admeses en aquest POUM són:

4. Indústries minerals i de la construcció

4.21 Activitats de classificació i tractament d'àrids quan l'activitat es desenvolupa fora d'un recinte miner.

5. Indústria química

5.6. Preparació d'especialitats farmacèutiques o veterinàries.

5.11. Fabricació de pintures, tintes, laques, vernissos i revestiments similars.

10. Gestió de residus

10.6.a Dipòsits controlats de residus que reben fins a 10 tones per dia i que tenen una capacitat total de fins a 25.000 tones, amb exclusió dels dipòsits controlats de residus inerts.

10.6.b Monodipòsits de residus de la construcció.

10.10 Instal·lacions per al tractament mecànic biològic de residus municipals no recollits selectivament.

10.11 Instal·lacions per al tractament biològic de residus d'alta fermentabilitat.

11. Activitats agroindustrials i ramaderes

11.1.g Places d'equí, amb una capacitat per sobre de 50 caps de bestiar.

12. Altres activitats

12.7. Instal·lacions de rentatge interior de cisternes de vehicles de transport.

12.9 Fabricació de gel.

12.16. Construcció i reparació naval en drassanes i escars, amb una superfície fins a 20.000m².

12.18.a Tallers de reparació mecànica que disposen d'instal·lacions de pintura i tractament de superfícies.

- 12.19.a Manteniment i reparació de vehicles de motor i material de transport que fan operacions de pintura i tractament de superfícies.
- 12.20 Venda al detall de carburants per a motors de combustió interna.
- 12.23. Laboratoris d'anàlisi i de recerca amb una superfície superior a 75 m² (excloent-ne despatsos, magatzems i altres àrees auxiliars).
- 12.24. Laboratoris industrials de fotografia.
- 12.25. Hospitals, clíniques i altres establiments sanitaris amb un nombre superior a 100 llits per a l'hospitalització o el ingrés de pacients.
- 12.26 Centres d'assistència primària i hospitals de dia amb una superfície superior a 750 m².
- 12.31. Forns crematoris en hospitals i cementiris.
- 12.35 Camps de golf.
- 12.36 Establiments hotelers en tots els grups, modalitats, categories i especialitats amb un nombre d'habitacions superior a 400.
- 12.37 Càmpings amb un màxim de 1.500 unitats d'acampada.
- 12.39 Bugaderia industrial.
- 12.41 Instal·lacions per a la neteja en sec, amb una superfície superior a 500m².
- 12.44.a Instal·lacions per a la radiocomunicació emplaçades en demarcació urbana o en espais inclosos en el Pla d'espais d'interès natural, o que, d'acord amb el planejament urbanístic municipal, són qualificats de protecció especial.
- 12.47 Instal·lacions i activitats per a la neteja de vehicles.
- 12.54 Parcs temàtics amb una superfície de fins a 20 hectàrees.

b) Tal com estableix l'Annex IV de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, les activitats que, en el supòsit de no-subjecció al règim establert per la normativa administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives, resten subjectes al règim de llicència ambiental són les següents:

Activitats recreatives

1. Bars musicals.
2. Discoteques.
3. Sales de ball.
4. Restaurants musicals.
5. Sales de festa amb espectacle.
6. Discoteques de joventut.

Activitats de naturalesa sexual

1. Locals amb servei de bar i ambientació musical.
2. Locals que ofereixen actuacions i espectacles eròtics.

Activitats i instal·lacions esportives amb una capacitat superior a 150 persones o amb una superfície superior a 500m².

Art. 364. 1.3 Activitats admeses i que estan subjectes al Règim de comunicació, d'acord amb la Llei 20/2009

Totes les activitats incloses en l'annex III, que estan sotmeses al règim de comunicació segons la Llei 20/2009 de prevenció i control ambiental de les activitats, són admeses en aquest POUM.