

TOM III
DOCUMENT 3:
Normes urbanístiques

- *Fins a la Modificació núm. 8 Novembre 2016
- *Fins a la Modificació núm. 17 Gener 2020
- *Incorporació Mod. núm 18 i 20 Juny 2020
- *Incorporació Mod. núm 19 i 21 + de la 23 a la 26 Abril 2022
- *Incorporació Mod. núm 27 Febrer 2023
- *Incorporació Mod. núm 30 i 32 Maig 2023

NORMES URBANÍSTIQUES

ÍNDEX

NORMES URBANÍSTIQUES	1
TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.....	17
CAPÍTOL I. NATURALESIA, ÀMBIT D'APLICACIÓ I VIGÈNCIA.....	17
Article 1. Objecte i àmbit territorial del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM).....	17
Article 2. Marc legal	17
Article 3. Interpretació del POUM	18
Article 4. Caràcter vinculant del seu compliment.....	18
Article 5. Vigència	18
Article 6. Modificació i revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal.....	18
Article 7. Actualització de l'agenda	19
CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL POUM	19
Article 8. Iniciativa i competències.....	19
Article 9. Criteris generals.....	19
Article 10. Plans de desenvolupament del POUM.....	20
Article 11. Plans parcials urbanístics (PPU) i Plans parcials urbanístics de delimitació (PPUD).....	21
Article 12. Plans de millora urbana (PMU).....	23
Article 13. Plans especials urbanístics (PEU).....	23
Article 14. Pla especial de protecció del patrimoni i catàleg de béns a protegir (PEPPC).....	23
Article 15. El Servei tècnic Municipal del Patrimoni (STMP)	23
Article 16. Precisió dels límits	24
CAPÍTOL III. EXECUCIÓ I GESTIÓ URBANÍSTICA	24
Article 17. Execució i gestió urbanística	24
Article 18. Polígons d'actuació urbanística (PAU)	25
Article 19. Precisió de límits dels PAU delimitats pel POUM.....	25
Article 20. Sistemes d'actuació urbanística	25
Article 21. Agenda i Plans d'etapes	26
Article 22. Projectes d'urbanització i projectes d'obres ordinàries	26
Article 23. Incompliment de les obligacions concretes	27
Article 24. Avaluació ambiental.....	27
Article 25. Convenis urbanístics.....	27
Article 26. Reserves per habitatges de protecció pública.....	28
CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL	29
SECCIÓ I. L·LICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS.....	29
Article 27. Actes subjectes a llicència urbanística prèvia	29
Article 28. Innecessarietat de l'obtenció de llicència urbanística prèvia	29
Article 29. Classificació de les obres	29
Article 30. Règim jurídic de les llicències d'obres.....	30
Article 31. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències	30
Article 32. Documents per a la sol·licitud.....	30
Article 33. Condicions bàsiques de l'atorgament de llicències	30
Article 34. Obligacions del titular de la llicència.....	30
Article 35. Llicència de primera ocupació	31
Article 36. Certificats de règim urbanístic	32
Article 37. Obligació a edificar	32
SECCIÓ II. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS.....	32
Article 38. Infracció Urbanística	32
TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	32
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS COMUNES	32

Article 39.	Funció i contingut social de la propietat del sòl	32
Article 40.	Contingut de la Propietat del sòl.....	32
Article 41.	Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu de beneficis i càrregues	32
Article 42.	Inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística.....	33
CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	33	
Article 43.	Règim urbanístic del sòl	33
Article 44.	Règim urbanístic del subsòl.....	33
Article 45.	Classificació del sòl.....	33
Article 46.	Qualificació del sòl.....	33
Article 47.	Determinacions en sòl urbà	33
Article 48.	Determinacions en sòl urbanitzable.....	34
Article 49.	Determinacions en sòl no urbanitzable.....	34
TÍTOL III. REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS.....	35	
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES URBANÍSTICS	35	
Article 50.	Definició	35
Article 51.	Sistemes urbanístics generals i locals.....	35
Article 52.	Qualificació del sistemes urbanístics.....	35
Article 53.	Titularitat i obtenció dels sistemes urbanístics	36
Article 54.	Concessions per a equipaments	36
Article 55.	Afecció dels sistemes urbanístics al seu ús	36
Article 56.	Compatibilitat entre sistemes urbanístics i altres qualificacions.....	37
Article 57.	Protecció dels sistemes urbanístics (PS).....	37
Article 58.	Sistemes urbanístics, subsistemes i categories.....	38
CAPÍTOL II. SISTEMA URBANÍSTIC DE COMUNICACIONS, CLAU V, Pr i A	39	
SECCIÓ I. DISPOSICIONS GENERALS	39	
Article 59.	Definició	39
Article 60.	Regulació	39
SECCIÓ II. SUBSISTEMA URBANÍSTIC DE LA XARXA VIÀRIA. (Clau V).....	39	
Article 61.	Definició	39
Article 62.	Categories del subsistema de la xarxa viària	39
Article 63.	Règim urbanístic.....	40
Article 64.	Alineacions i rasants.....	41
SECCIÓ III. SUBSISTEMA URBANÍSTIC PORTUARI. (Pr).....	42	
Article 65.	Definició	42
Article 66.	El port comercial (PRa).....	42
Article 67.	El port esportiu (PRb)	43
SECCIÓ IV. SUBSISTEMA URBANÍSTIC AERI. (A).....	44	
Article 68.	Definició i desenvolupament.....	44
CAPÍTOL III. SISTEMA URBANÍSTIC D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS, CLAU P.....	44	
SECCIÓ I. DISPOSICIONS GENERALS	44	
Article 69.	Definició	44
Article 70.	Funcions	44
Article 71.	Subsistemes d'espais lliures públics	45
Article 72.	Règim urbanístic dels espais lliures públics	45
Article 73.	Mesures mediambientals en els sistemes urbanístics d'espais lliures.....	45
Article 74.	Protecció dels béns catalogats	45
SECCIÓ II. SUBSISTEMA DE PARCS (P1)	45	
Article 75.	Definició	45
Article 76.	Règim urbanístic.....	46
SECCIÓ III. SUBSISTEMA DE JARDINS I ZONES VERDES (P2).....	46	

Article 77. Definició	46
Article 78. Règim urbanístic	46
SECCIÓ IV. SUBSISTEMA DE PLACES (P3).....	47
Article 79. Definició	47
Article 80. Règim urbanístic	47
SECCIÓ V. SUBSISTEMA D'ESPACIS CONNECTORS (P4).....	48
Article 81. Definició	48
Article 82. Règim urbanístic	48
CAPÍTOL IV. SISTEMA URBANÍSTIC D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS, CLAU E.....	49
Article 83. Definició	49
Article 84. Subsistemes d'equipaments	49
Article 85. Equipaments actuals.....	50
Article 86. Règim urbanístic.....	50
Article 87. Plans Especials.....	51
CAPÍTOL V. SISTEMA URBANÍSTIC D'HABITATGES, CLAU X.....	54
Article 88. Definició	54
Article 89. Règim urbanístic	55
CAPÍTOL VI. SISTEMA URBANÍSTIC DE DOMINI PÚBLIC SECTORIAL, CLAU H.....	55
Article 90. Definició	55
Article 91. Categories.....	55
Article 92. Sistema urbanístic del domini públic marítimo-terrestre estatal, clau H1.....	55
Article 93. Sistema urbanístic del domini públic hidràulic, clau H2.....	56
TÍTOL IV. DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS.....	57
CAPÍTOL I. EFECTES DEL POUM SOBRE LES CONSTRUCCIONS I ELS USOS PREEXISTENTS	57
Article 94. Edificis i usos en situació de fora d'ordenació	57
Article 95. Edificis i usos en situació de volum o ús disconforme.....	58
Article 96. Règim transitori de les activitats preexistents.	58
Article 97. Alteracions de la composició de les façanes amb unitat de composició.....	58
Article 98. Reforma de les plantes baixes dels edificis existents	58
CAPÍTOL II. DISPOSICIONS GENERALS.....	59
Article 99. Regulació paramètrica general.....	59
Article 100. Arrodoniment dels paràmetres urbanístics	59
CAPÍTOL III. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LA	59
Article 101. Parcel·la i parcel·lació urbanística.....	59
Article 102. Parcel·la mínima	60
Article 103. Regularització de la parcel·la	60
Article 104. Front de parcel·la.....	60
Article 105. Fondària de parcel·la	60
Article 106. Condició de solar	61
CAPÍTOL IV. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ.....	61
SECCIÓ I. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A SECTORS	61
Article 107. Aprofitament urbanístic	61
Article 108. Regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic	61
Article 109. Coeficient d'edificabilitat bruta	62
Article 110. Densitat màxima d'habitatges bruta	62
Article 111. Regulació del subsòl.....	62
SECCIÓ II. PARÀMETRES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	62
Article 112. Alineacions, rasants i amplada de carrers.....	62
Article 113. Coeficient d'edificabilitat net sobre rasant	62

Article 114.	Edificabilitat màxima de parcel·la sobre rasant	62
Article 115.	Densitat màxima d'habitatges neta.....	63
Article 116.	Ocupació màxima de la parcel·la	64
Article 117.	Regulació del subsòl.....	64
Article 118.	Sòl de parcel·la lliure d'edificació	64
Article 119.	Nivell natural del terreny	65
Article 120.	Nivell del terreny transformat.....	65
Article 121.	Posició de l'edificació.....	66
Article 122.	Planta baixa	66
Article 123.	Planta soterrani.....	66
Article 124.	Planta pis	67
Article 125.	Espai sota teulada	67
Article 126.	Teulada i terrat.....	67
Article 127.	Elements admesos per sobre l'última planta.....	68
Article 128.	Elements admesos sobre les teulades i els terrats	68
Article 129.	Regles sobre les parets mitgeres	69
Article 130.	Cossos sortints	69
Article 131.	Elements sortints	70
Article 132.	Celoberts i patis de ventilació	71
Article 133.	Composició de la Façana	72
Article 134.	Tanques	72
Article 135.	Accés rodat a les parcel·les.....	73
SECCIÓ III. NORMES GENERALS DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL		73
Article 136.	Definició	73
Article 137.	Alineació de vial.....	73
Article 138.	Alineació de l'edificació.....	74
Article 139.	Alineació de façana.....	74
Article 140.	Alineació de l'edificació posterior.....	74
Article 141.	Alçada màxima de l'edificació i nombre màxim de plantes sobre rasant.....	74
Article 142.	Criteris per a la determinació de l'alçada màxima sobre rasant.....	75
Article 143.	Alçada màxima de l'edificació i nombre màxim de plantes sota rasant.....	75
Article 144.	Planta baixa referida al carrer.....	76
Article 145.	Profunditat edificable	76
Article 146.	Pati d'illa i espais lliures d'edificació	77
SECCIÓ IV. NORMES GENERALS DE L'ORDENACIÓ SEGONS EDIFICACIÓ AÏLLADA.....		77
Article 147.	Definició i paràmetres	77
Article 148.	Alçada màxima de l'edificació i nombre màxim de plantes sobre rasant.....	78
Article 149.	Criteris per a la determinació de l'alçada.....	78
Article 150.	Alçada màxima de l'edificació i nombre màxim de plantes sota rasant.....	79
Article 151.	Planta baixa referida a la parcel·la	79
Article 152.	Separacions mínimes	79
Article 153.	Construccions auxiliars	79
SECCIÓ V. NORMES GENERALS DE L'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA.....		80
Article 154.	Definició	80
Article 155.	Distribució de l'aprofitament urbanístic en l'ordenació de nous sectors.....	80
Article 156.	Ordenació de la volumetria.....	80
Article 157.	Paràmetres en la configuració unívoca	80
Article 158.	Paràmetres en la configuració flexible.....	81
Article 159.	Ocupació màxima de la parcel·la	81
Article 160.	Nivell natural i transformat del terreny.....	82
Article 161.	Separacions mínimes	82
CAPÍTOL V. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS		82
SECCIÓ I. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS I LES ACTIVITATS.....		82
Article 162.	Definició d'activitat, instal·lacions i limitacions	82

Article 163. Classificació dels usos.....	83
Article 164. Classificació d'usos segons la permissibilitat.....	83
Article 165. Classificació d'usos segons el domini.....	83
Article 166. Classificació segons la funció urbanística: Usos generals.....	83
Article 167. Classificació segons la funció urbanística: usos específics.....	84
SECCIÓ II. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS.....	89
Article 168. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl.....	89
Article 169. Usos provisionals.....	90
Article 170. Usos disconformes i fora d'ordenació.....	90
SECCIÓ III. REGULACIÓ DE LA COMPATIBILITAT DELS USOS I LES ACTIVITATS.....	90
Article 171. Regulació específica.....	90
Article 172. Situacions relatives.....	90
Article 173. Usos específics en relació a les situacions relatives.....	93
Article 174. Règim d'usos segons les zones i subzones.....	94
Article 175. Usos de les plantes subterrànies.....	95
Article 176. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.....	95
Article 177. Regulació supletòria.....	95
Article 178. Simultaneïtat d'usos.....	96
SECCIÓ IV. CÀRREGA I DESCÀRREGA.....	96
Article 179. Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega.....	96
Article 180. Condicions de la càrrega i descàrrega.....	96
SECCIÓ V. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT I GARATGE.....	96
Article 181. Definicions.....	96
Article 182. Reserva d'espais públics per aparcaments.....	96
Article 183. Condicions generals sobre la reserva de garatges en les edificacions.....	97
Article 184. Previsió mínima de places de garatge obligatòries segons els usos.....	97
Article 185. Condicions de les places de garatge i els establiments que les contenen.....	98
Article 186. Causes d'exempció de les previsions de places de garatge.....	98
TITOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.....	99
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	99
Article 187. Definició.....	99
Article 188. Delimitació.....	99
Article 189. Regulació del sòl urbà.....	99
CAPÍTOL II. REGULACIÓ DETALLADA DE LES ZONES.....	100
Article 190. Article 190 Definició.....	100
Article 191. Identificació de les zones i subzones.....	100
CAPÍTOL III: DISPOSICIONS APLICABLES A CADA ZONA.....	101
SECCIÓ I. ZONA DE NUCLI ANTIC (CLAU 1).....	101
Article 192. Definició i objectius.....	101
Article 193. Règim general aplicable.....	101
Article 194. Condicions urbanístiques generals.....	101
Article 195. Intervenció municipal.....	103
SECCIÓ II. ZONA URBANA TRADICIONAL (CLAU 2).....	103
Article 196. Definició i objectius.....	103
Article 197. Règim general aplicable.....	103
Article 198. Condicions urbanístiques generals.....	103
Article 199. Subzones.....	104
Article 200. Regulació de la zona d'Eixample de transició al nucli antic, clau 2.a.....	104
Article 201. Regulació de la subzona d'Eixample entre mitgeres, intensitat I, clau 2.b.....	105
Article 202. Regulació de la subzona d'Eixample entre mitgeres, intensitat II, clau 2.c.....	105
Article 203. Regulació de la subzona d'Eixample entre mitgeres, intensitat III, clau 2.d.....	106

Article 204. Regulació de la subzona d'Eixample en front el Passeig Marítim (clau 2.e).....	106
SECCIÓ III. ZONA DE CONSERVACIÓ DE la TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA (CLAU 3)	106
Article 205. Definició	106
Article 206. Regulació de la subzona de béns protegits.....	106
Article 207. Regulació de la subzona de conjunts.....	107
Article 208. Estudis de conjunt aprovats i nous PMU	108
SECCIÓ IV. ZONA D'ORDENACIÓ EN ILLA OBERTA (CLAU 4)	108
Article 209. Definició	108
Article 210. Condicions urbanístiques generals.....	108
Article 211. Subzones	109
Article 212. Regulació de la subzona d'ordenació en bloc d'habitatges, clau 4.a).....	109
Article 213. Regulació de la categoria d'ordenació predeterminada en bloc d'habitatges, clau 4.a.1	109
Article 214. Regulació de la categoria d'ordenació en bloc d'habitatges amb determinació dels paràmetres bàsics, clau 4.a.2	110
Article 215. Regulació de la categoria d'ordenació en bloc d'habitatges amb implantació mitjançant planejament derivat, clau 4.a.3.....	111
Article 216. Regulació de la subzona d'ordenació d'habitatges en filera (clau 4. b).....	111
Article 217. Regulació de la categoria d'ordenació predeterminada d'habitatges en filera, clau 4.b.1	111
Article 218. Regulació de la categoria d'ordenació d'habitatges en filera amb determinació dels paràmetres bàsics, clau 4.b.2.....	112
Article 219. Regulació de la subzona d'ordenació d'habitatges en filera amb implantació mitjançant planejament derivat, clau 4.b.3.....	113
Article 220. Definició	113
Article 221. Règim general aplicable	113
Article 222. Condicions urbanístiques generals.....	113
Article 223. Subzones	114
Article 224. Regulació de la subzona d'habitatges aïllats d'intensitat I, clau 5.a.	114
Article 225. Regulació de la subzona d'habitatges aïllats d'intensitat II, clau 5.b.	114
Article 226. Regulació de la subzona d'habitatges aïllats d'intensitat III, clau 5.c.....	115
Article 227. Regulació de la subzona d'habitatges aïllats d'intensitat IV, clau 5.d.	116
Article 228. Regulació de la subzona d'habitatges aïllats en Parc Privat, clau 5.e.	116
Article 229. Regulació de la subzona d'habitatges aïllats amb ordenació predeterminada, clau 5.f.	116
SECCIÓ VI. ZONA INDUSTRIAL COMPACTE (CLAU 6)	117
Article 230. Definició i objectius	117
Article 231. Règim general aplicable	118
Article 232. Condicions urbanístiques generals.....	118
Article 233. Subzones	118
Article 234. Regulació de la subzona industrial compacte, intensitat I (clau 6.a).....	118
Article 235. Regulació de la subzona Industrial compacte, intensitat II (clau 6.b)	119
SECCIÓ VII. ZONA INDUSTRIAL AÏLLADA (CLAU 7)	119
Article 236. Definició i objectius	119
Article 237. Condicions urbanístiques generals.....	119
Article 238. Subzones	120
Article 239. Regulació de la subzona amb usos industrials (clau 7.a)	120
Article 240. Regulació de la subzona amb usos de Transició (clau 7.b).....	120
Article 241. Regulació de la subzona industrial compacte amb ordenació predeterminada (clau 7.c)....	121
SECCIÓ VIII. ZONA REGULADA PER ANTERIOR ORDENACIÓ VOLUMETRIA (CLAU 8)	122
Article 242. Definició i objectius	122
Article 243. Condicions urbanístiques generals.....	122
Article 244. Condicions urbanístiques particulars.....	122
Article 245. Subzones	123
Article 246. Regulació de la subzona de l'antiga "Fàbrica Armstrong", clau 8.a.	123
Article 247. Regulació de la subzona de l'antiga "Fàbrica Vincke", clau 8.b.....	124
Article 248. Regulació de la subzona de Sota Pedró, clau 8.c.....	124

Article 249. Regulació de la subzona de les “Cases dels Mestres”, clau 8.d.....	125
Article 250. Regulació de la subzona de les Pites, clau 8.e	125
Article 251. Regulació de la subzona de les Cases Pagès Costart, clau 8.f.....	126
Article 252. Regulació de la subzona del Figuerar, clau 8.g	126
Article 253. Regulació de la subzona del Molí de Vent, clau 8.h.....	127
Article 254. Regulació de la subzona nord del càmping King’s, clau 8.i	128
Article 255. Regulació de la subzona de la Pineda d’en Gori, clau 8.j	129
SECCIÓ IX. ZONA D’ACTIVITATS ECONÒMIQUES (CLAU 9)	130
Article 256. Definició i objectius	130
Article 257. Condicions urbanístiques generals.....	130
Article 258. Subzones	130
Article 259. Regulació de la subzona d’activitat econòmica compacte, clau 9.a.	130
Article 260. Regulació de la subzona d’activitat econòmica aïllada, clau 9.b.	131
Article 261. Regulació de la subzona d’activitat econòmica amb ordenació predeterminada, clau 9.c.	131
Article 262. Regulació de la subzona d’activitat econòmica d’ús exclusiu hotelier. clau	132
CAPITOL IV: DETERMINACIONS SOBRE EL SÒL URBÀ INCLÓS EN POLÍGONS D’ACTUACIÓ URBANÍSTICA I SECTORS DE MILLORA URBANA.	132
Article 263. Definició	132
TITOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	134
CAPITOL I. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	134
SECCIÓ I. DETERMINACIONS GENERALS.....	134
Article 264. Classificació del sòl urbanitzable delimitat (SUD)	134
Article 265. Desplegament del POUM en SUD	134
Article 266. Sectors de SUD	135
Article 267. Usos principals i compatibles dels sectors de sòl urbanitzable delimitat	135
TITOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (NU)	136
CAPITOL I: DISPOSICIONS GENERALS.....	136
Article 268. Definició	136
Article 269. Objectius.....	137
CAPITOL II: ELEMENTS BÀSICS DEL TERRITORI.....	137
Article 270. Elements bàsics del sòl no urbanitzable	137
Article 271. Divisió i segregacions de l’estructura de la propietat del sòl.....	137
Article 272. Edificacions i elements construïts existents	138
Article 273. Xarxa viària rural.....	138
Article 274. Xarxa hidrològica	139
Article 275. Els camps de conreu	139
Article 276. Àrees boscoses	139
Article 277. Elements naturals que configuren la topografia i el paisatge.....	139
CAPITOL III: DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE	140
Article 278. Disposicions generals	140
CAPITOL IV: CONSTRUCCIONS I USOS EN SÒL NO URBANITZABLE	140
Article 279. Disposicions generals.....	140
Article 280. Construccions agrícoles, ramaderes i forestals.....	142
Article 281. Llinar de les activitats agrícoles, ramaderes o, en general rústiques.....	143
Article 282. Construccions vinculades a l’explotació dels recursos naturals.....	143
Article 283. Nous habitatges familiars associats a explotacions rústiques i ampliacions.....	144
Article 284. Noves construccions per a l’allotjament de persones temporeres associades a explotacions rústiques	145

Article 285. Rehabilitació i reconstrucció de les masies i cases rurals incloses en el catàleg.....	145
Article 286. Construccions preexistents no admeses per la Llu.....	146
Article 287. Condicions generals de les actuacions específiques d'interès públic.....	147
Article 288. Establiments de turisme rural i de càmping.....	147
Article 289. Altres construccions.....	148
CAPITOL V: ZONIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE	148
SECCIÓ I. DISPOSICIONS GENERALS	148
Article 290. Zonificació del Sòl No Urbanitzable.....	148
SECCIÓ II. L'ESPAI AGRÍCOLA, CLAU 21	149
Article 291. Definició i categories.....	149
Article 292. El sòl agrícola d'especial interès, clau 21.a.....	149
Article 293. Tanteig i retracte en sòl agrícola d'especial interès	149
Article 294. El sòl agrícola comú, clau 21.b.....	150
SECCIÓ III. L'ESPAI FORESTAL, CLAU 22.....	150
Article 295. Definició i categories.....	150
Article 296. Sòl forestal d'especial interès, clau 22.a	150
Article 297. Tanteig i retracte en sòl forestal d'especial interès	151
Article 298. Sòl forestal comú, clau 22.b	151
SECCIÓ IV. L'ESPAI D'INTERÈS PAISATGÍSTIC, CLAU 23	152
Article 299. Definició i règim d'usos	152
SECCIÓ V. L'ESPAI DE TURISME RURAL I CÀMPINGS, CLAU 24	152
Article 300. Definició i règim d'usos	152
Article 301. Usos admesos i règim urbanístic.....	152
SECCIÓ VI. L'ESPAI D'EQUILIBRI TERRITORIAL, CLAU 25	153
Article 302. Definició i règim d'usos	153
SECCIÓ VII. L'ESPAI DE PROTECCIÓ DE SISTEMES, CLAU 26	154
Article 303. Definició i règim d'usos	154
TITOL VIII. DISPOSICIONS DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE	154
SECCIÓ I. DISPOSICIONS GENERALS	154
Article 304. Objecte i marc de referència.....	154
Article 305. Condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals	154
Article 306. Catàlegs i directrius del paisatge.....	155
Article 307. Plans especials de protecció del paisatge.....	155
SECCIÓ II. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE	155
Article 308. Condicions de protecció mediambiental	155
Article 309. Tanques	155
Article 310. Publicitat	155
Article 311. Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions	156
Article 312. Adequació de les obres al medi.....	156
Article 313. Condicions generals per a les edificacions aïllades	156
Article 314. Estudis d'integració paisatgística.....	157
TITOL IX. DISPOSICIONS DE PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT	158
CAPITOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	158
Article 315. Disposicions comunes	158
Article 316. Protecció de l'ambient atmosfèric. Nivells d'emissió	158
Article 317. Protecció de l'ambient atmosfèric. Requisits d'instal·lació	159
Article 318. Protecció de les aigües.....	159
Article 319. Abocaments industrials que afectin a lleres i aqüífers i zones marítimes	160

Article 320. Protecció de l'ecosistema i del paisatge.....	160
CAPÍTOL II. MESURES MEDIAMBIENTALS GENERALS	161
Article 321. Mesures mediambientals generals.....	161
Article 322. Mesures mediambientals per als jardins privats i públics.....	162
Article 323. Mesures mediambientals per a la gestió de l'aigua.....	162
Article 324. Mesures mediambientals energètiques.....	163
Article 325. Mesures mediambientals de transmissió tèrmica.....	163
Article 326. Mesures mediambientals de l'enllumenat	164
Article 327. Mesures mediambientals pels sorolls i vibracions.....	164
Article 328. Mesures mediambientals pel residus	164
Article 329. Mesures mediambientals dels materials i sistemes constructius.....	165
 TÍTOL X . CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS I NORMES ESPECÍFIQUES PER A LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI 165	
CAPÍTOL I: NATURALESA I ABAST DEL CATALEG DE BÉNS PROTEGITS.....	165
Article 330. Marc legal	165
Article 331. Objecte del Catàleg i de les NEPP	165
Article 332. Contingut del Catàleg	165
Article 333. Vigència i obligatorietat.....	165
Article 334. Revisió i modificació del Catàleg	166
Article 335. Interpretació	166
Article 336. Procediment per a la modificació dels bens inclosos en el Catàleg.....	166
Article 337. Classificació dels bens catalogats	166
CAPÍTOL II. DESPLEGAMENT DEL CATALEG	167
Article 338. Gestió del Catàleg	167
Article 339. Instruments	167
Article 340. Activitats de l'Ajuntament.....	167
Article 341. Mesures de foment i ajut	168
Article 342. El Servei Tècnic Municipal del Patrimoni	168
Article 343. Col·laboració de l'Administració Municipal amb els propietaris de bens catalogats	169
Article 344. Adquisicions i expropiacions.....	169
CAPÍTOL III. LA INTERVENCIÓ EN LES ACTIVITATS	169
Article 345. Procediment general per a la intervenció en bens catalogats.....	169
Article 346. Règim especial comú per a tots els actes subjectes a llicència.....	170
Article 347. Documentació necessària per a sol·licitar certificats urbanístics	170
Article 348. Documentació necessària per a les intervencions en bens catalogats.....	170
Article 349. Documentació per a intervencions en l'entorn dels bens catalogats	171
CAPÍTOL IV. NORMES DE PROTECCIÓ	171
Article 350. Béns catalogats	171
Article 351. Àmbits	172
Article 352. Parts de l'edificació.....	172
Article 353. Aspectes	173
Article 354. Categories d'intervenció	173
Article 355. Nivells de protecció.....	173
Article 356. Formes d'actuació.....	174
Article 357. Preceptivitat de les formes d'actuació	175
CAPÍTOL V. DISPOSICIONS PARTICULARS	175
Article 358. Regulació de les formes d'actuació en el nivell de protecció integral	175
Article 359. Regulació de les formes d'actuació en el nivell de protecció parcial	176
Article 360. Regulació de les formes d'actuació en el nivell de protecció puntual	176
Article 361. Regulació de les formes d'actuació sobre l'espai lliure d'edificació	176
Article 362. Regulació de les formes d'actuació sobre l'espai edificable	176

Article 363. Regulació de les formes d'actuació sobre l'entorn	176
Article 364. Criteris comuns respecte les formes d'actuació en tots els tipus de protecció	177
Article 365. Regulació dels elements sortints de caràcter temporal	177
Article 366. Desmuntatge d'un bé catalogat	177
Article 367. Regulació d'usos	178
Article 368. Disposicions especials en el cas de béns catalogats com a masies	178
CAPÍTOL VI. DISPOSICIONS SOBRE EL RÈGIM DELS IMMOBLES CATALOGATS SEGONS LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	181
Article 369. Immobles en el sòl urbà	181
Article 370. Immobles en el sòl urbanitzable	181
Article 371. Immobles en el sòl no urbanitzable	181
CAPÍTOL VII. DISPOSICIONS SOBRE EL RÈGIM DELS ELEMENTS CATALOGATS	181
Article 372. Definició	181
Article 373. Àmbit de protecció	181
Article 374. Protecció dels elements	181
CAPÍTOL VIII. DISPOSICIONS SOBRE RÈGIM DE RESTES ARQUEOLÒGIQUES	182
Article 375. Definició	182
Article 376. Objecte	182
Article 377. Àmbits de protecció de les zones arqueològiques	182
Article 378. Actuacions en zones arqueològiques	182
DISPOSICIONS ADDICIONALS	183
Primera	183
Segona	183
Tercera	183
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	183
Primera	183
Segona	184
Tercera	184
Quarta	184
Cinquena	184
Sisena	184
Setena	185
Vuitena	185
Novena	185
Desena	185
Onzena	185
Dotzena	185
Tretzena	185
Catorzena	185
Quinzena	186
Setzena	187
Dissetena	187
Divuitena	187
DISPOSICIONS FINALS	187
Primera	187
Segona	187
Tercera	187

Aquest text refós es redacta en compliment de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 26 de setembre de 2007, pel qual s'aprova definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal, supeditant-ne la publicació i conseqüent executivitat a la presentació d'un text refós que incorpori les prescripcions del mateix acord.

S'inclouen les modificacions següents:

- Modificació que va introduir la C.T.U. de Girona ajustant gràficament a la fitxa PPU 10 La Pietat i als plànols del sòl urbà, la zonificació conformada pel Departament de Media Ambient i Habitatge; s'ajusten les superfícies resultants de la suma del PPU 10 La Pietat i del PPU 11 Belitrà, per tal que coincideixin amb les de l'aprovació provisional del POUM; substituint **el punt 3 de l'article 300**, modificant **la disposició transitòria segona** i corregint **la disposició final tercera**. Aprovats definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 18 de juny de 2008 (DOGC núm. 5233 de 10 d'octubre de 2008)
- Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal, **consistent en la delimitació del sector PMU 09 "Sector Roqueta"**. Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 10 de desembre de 2008 (DOGC núm. 5320 de 17 de febrer de 2009). **Modifica la fitxa 09 del Pla de millora urbana. (PMU 09) i modifica els plànols índex, 17, 18, 21 i 22 de la sèrie 3.6. Ex. 10/08 O.** (Sector Roqueta. Juliol 2008)
- Modificació del Pla d'ordenació urbanística, **consistent en la modificació de la regulació dels sistemes d'equipaments comunitaris clau E**. Aprovada inicialment pel Ple de 21 de juny de 2009. Incorporant d'ofici el nou redactat, s'aprova definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 17 de juny de 2009 (DOGC núm. 5434 de 3 d'agost de 2009). **Substitueix els articles 86 i 87. Ex. 02/09 O.** (Equipaments comunitaris: c. Cervantes, Hospital i CEIP Vilatorrada. Abril 2009)
- Modificació puntual núm. **3** del Pla d'ordenació urbanística municipal **consistent en 23 modificacions d'errades, incongruències i ajustaments de les seves determinacions. Text refós**. Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 17 de novembre de 2011 (DOGC núm. 6036 de data 2 de gener de 2012). **Modifica el punt 6 de l'article 76, i el punt 4 de l'article 78; modifica els punts 1, 2.1.f i 2.1.i de l'article 87 i substitueix l'article 173; Modifica el punt 7 de l'article 183, el punt 6c de l'article 201, i el punt 2 de l'article 203; S'afegeixen el punt k a l'article 213.4 i el punt l a l'article 217.4; i s'afegeixen les disposicions transitòries 16, 17 i 18. També modifica els plànols 2 i 3 de la sèrie 3.5 i els plànols índex, 4, 5, 6, 7, 10, 12, 16, 20, 21 i 22 de la sèrie 3.6. Ex. 47/11.** (23 modificacions; Articles: admissió dipòsits de laminació al subsòl en parcs i zones verdes art. 76.6 i 78.4; regulació venda a l'engròs art. 173; regulació garatges en P. baixa art. 183.7; obra vista zona 2b art. 201.6; reducció façana mínima al barri Es Pla art. 203.2; regulació parcel·les mínimes zones 4.a.1 i 4.b.1 articles 213.4 i 217.4; regulació plantes subterrànies D.T.16a; Possibilitat de practicar més d'un accés rodat a les finques preexistents en referència a l'article 183.5 D.T. 17a i ús docent equipament església sant Joan D.T. 18a; Plànols: Qualificació Puig Macaià; ajustar el límits agrícoles del Pla del sistema costaner; ajustar els límits del càmping Benelux; canvi de qualificació de 2a a 2b de tres illes; canvi de qualificació de 6c a 7c finca del c. d'Àngel Guimerà, 1; canvi de qualificació de 4a a 4a.2 de la finca al c. dels Pins, 4; 2 habitatges al c. dels Huguets; garatge al PAU 09 Figuerar; núm plantes a l'Av. de Catalunya, 4; correcció cota fondària al c. de Gaspar Matas; correcció alineació finca al c. Major de Sant Joan, 4; Envolvent edificable finca al Figuerar, 12; ajustament paràmetres urbanístics zona activitats econòmiques del Belitrà i regulació sistema equipaments C. Cervantes. Octubre 2011)

- Modificació número **4** del Pla d'ordenació urbanística municipal, **consistent en la modificació de l'art. 80 de les Normes urbanístiques**. Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 7 de juny de 2012 (DOGC núm. 6180 de 27 de juliol de 2012). **Modifica el punt 4 de l'article 80. Ex. 55/12.** (Terrasses del Passeig. Abril 2012)
- Modificació número **5** del Pla d'ordenació urbanística municipal, **consistent en 3 modificacions d'errades, incongruències i ajustaments de les seves determinacions, subjectes a la tramitació de l'article 98 del TRLU**. Aprovada definitivament per resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat en data 27 de juliol de 2012 (DOGC núm. 6267 de 4 de desembre de 2012). **Modifica els plànols índex, 16 i 20; 14; 9 i 14, de la sèrie 3.6. Ex. 110/12.** (Espais lliures públics als c. de Londres, c. de Sant Esteve i Pineda d'en Gori. Abril 2012)
- Modificació puntual número **6** del Pla d'ordenació urbanística municipal, **consistent en 3 modificacions d'errades, incongruències i ajustaments de les seves determinacions, sotmeses a informe del Departament de Cultura**. Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 7 de juny de 2012 (DOGC núm. 6180 de 27 de juliol de 2012). **S'adeqüen els plànols índex, 1 i 2 de la sèrie 6.2; modifica la fitxa 60 i s'afegeixen les fitxes 89 i 90 del Catàleg de Béns protegits del Pla especial de protecció del patrimoni. Ex. 111/12.** (Errors Catàleg. Març 2012)
- Modificació número **7** del Pla d'ordenació urbanística municipal, **consistent en la regulació de l'ús residencial altre que el d'habitatge familiar en alguns elements inclosos en el catàleg de Masies i Cases Rurals**. Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 13 de juny de 2013 (DOGC núm. 6476 de 9 d'octubre de 2013). **Modifica el punt 1 i s'afegeix el punt 11 a l'article 285. També modifica les fitxes 7, 10, 15, 19, 21, 23, 27, 29, 35, 36 i 38 del Catàleg de Béns protegits del Pla especial de protecció del patrimoni i les fitxes 4, 6, 7, 11, 13, 17, 18, 24, 27, 29 i 30 del Catàleg de masies i cases rurals. Ex. 239/12.** (Torre Mirona. Febrer 2013)
- Modificació número **8** del Pla d'ordenació urbanística municipal, **consistent en la modificació de l'art. 95 de les Normes urbanístiques, que regula els edificis i usos en volum disconforme**. Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 13 de juny de 2013 (DOGC núm. 6427 de 17 de juliol de 2013). **Modifica els punts 5 i 6 de l'article 95. Ex. 30/13.** (Edificis en volum disconforme. Febrer 2013)
- Modificació núm. **9** del Pla d'ordenació urbanística municipal, **consistent en la delimitació del PAU23, amb la finalitat de garantir l'acompliment dels deures urbanístics contrets**. Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 23 de novembre de 2016 (DOGC núm. 7258 de 30 de novembre de 2016). **S'afegeix la fitxa 23 del Polígon d'actuació en sòl urbà. (PAU 23) i modifica els plànols 3 de la sèrie 3.5 i el plànol 7 de la sèrie 3.6. NO ESTÀ PUBLICADA AL REPUC (queda substituïda per la Mod. núm. 25). Ex. 454/15.** (Es Pla. Desembre 2015)
- Modificació núm. **10** del Pla d'ordenació urbanística municipal, **consistent en la correcció d'errors i ajustaments de quinze de les seves determinacions. Text refós**. Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 20 d'abril de 2017 (DOGC núm. 7472 de l'11 d'octubre de 2017). **Modifica el punt 2 de l'article 118 i el punt 4 de l'article 145; elimina el punt 2 de l'article 149; modifica el punt 2c de l'article 208; modifica el punt 2 i substitueix el punt 4 de l'article 300, modifica els punts 2 i 4 de l'article 301 i la disposició transitòria sisena. També**

- modifica els plànols índex, 1, 2, 3 i 4 de la sèrie 3.5 i els plànols índex, 6, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 20 i 25 de la sèrie 3.6. **Ex. 375/16.** (15 modificacions; Articles: restricció activitats econòmiques art. 118.2; fondària edificable en vials oposats art. 145.4; alçada màxima art. 149; regulació turisme rural i càmpings art. 300 i 301 i instal.lacions aire condicionat D.T. 6; Plànols: Adequació terme municipal; canvi qualificació illa av. de la Diagonal; c de l'Església i c. del Comerç; ajustar el núm. de plantes a les "cases dels mestres"; adequació fondàries "cases dels tapers"; fondària habitatge c. de la Mare de Déu de Montserrat; finques al c. de Còrsega, 56 i c. del Dr. Botet, 7; aprofitament urbanístic finca c. del Pedró, 94; aprofitament urbanístic finca Passeig de la Fosca, 11; perímetre regulador finca al c. de Salavert, 7 i amplada c. dels Almogàvers. Maig 2017)
- Modificació núm. **11** del Pla d'ordenació urbanística municipal, **referent a la subzona industrial compactada, clau 7c. Text refós.** Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 20 de març de 2018 (DOGC núm. 7619 de 15 de maig de 2018). **Modifica el punts 3, 4 i 5 de l'article 241 i modifica els plànols índex i 3 de la sèrie 3.5 i els plànols índex i 8 de la sèrie 3.6. Ex. 2017/1431-114.** (Zona industrial la Rutlla. Gener 2018)
 - Avanç de la Modificació núm. **12** del Pla d'ordenació urbanística municipal, **NO TRAMITAT consistent en la delimitació del sector industrial en el paratge de la Pietat.** Edicte de 18 de maig de 2016 (DOGC núm. 7135 de 6 de juny de 2016) , pel qual es fa pública la sentència núm. 818 de 29.12.2014, dictada en el recurs ordinari núm 302/2010 de la Sala Contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya. **Declarant la nul.litat dels apartats 10 i 11 de l'article 266, els plànols 01 i 03 de la sèrie 3.6, així com les fitxes PPU10 i PPU 11. NO ESTÀ PUBLICADA AL REPUC Ex. 2017/4151-344.** (Polígon industrial de la Pietat. Setembre 2017)
 - Modificació núm. **13** del Pla d'ordenació urbanística municipal, **per a la instal.lació d'un ascensor als edificis del c. de Sant Esteve, 29; bocs I i III + la regulació del volum dels edificis.** Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 6 de febrer de 2018 (DOGC núm. 7577 de 13 de març de 2018). **Afegeix el punt 5 a l'article 114 i modifica el plànol 14 de la sèrie 3.6. NO ESTÀ PUBLICADA AL REPUC (queda substituïda per la Mod. núm. 16) Ex. 2017/2891-250.** (Ascensor c. de Sant Esteve, 29. Maig 2017)
 - Modificació núm. **14** del Pla d'ordenació urbanística municipal, **per a la supressió de barreres arquitectòniques a l'edifici Celistia.** Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 10 de maig de 2018 (DOGC núm. 7646 de 20 de juny de 2018). **Modifica el plànol 16 de la sèrie 3.6. NO ESTÀ PUBLICADA AL REPUC (queda substituïda per la Mod. núm. 16) Ex. 2017/4992-421.** (Ascensor al c. de Londres, 102. Octubre 2017)
 - Modificació núm. **15** del Pla d'ordenació urbanística municipal, **consistent en la inclusió de 7 elements del catàleg de béns protegits, fitxes del núm. 91 al 97..** Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 18 de desembre de 2018 (DOGC núm. 7810 de 14 de febrer de 2019). **Modifica els plànols de conjunt, 0,3 i 4 de la sèrie 3.4; els plànols de conjunt, índex, 3 i 4 de la sèrie 3.5; els plànols índex, 12, 13, 17, 20 i 21 de la sèrie 3.6; plànols de conjunt, 0,3 i 4 de la sèrie 6.1 i a les fitxes del Catàleg de Béns protegits del Pla especial de protecció del patrimoni s'incorpora un plànol de situació i s'afegeixen les fitxes núm. 91, 92, 93, 94, 95, 96 i 97 de les normes urbanístiques . Ex. 2018/2845-213.** (Fitxes noves al catàleg de béns protegits. Juliol 2018)
 - Modificació núm. **16** del Pla d'ordenació urbanística municipal, **per fer possible la instal.lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents.**

Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 13 de novembre de 2018 (DOGC núm. 7772 de 20 de desembre de 2018). **Substitueix el punt 5 i s'afegeixen els punts 6, 7 i 8 a l'article 114 i modifica els plànols 14 i 16 de la sèrie 3.6. (engloba les Mod. núm. 13 i 14) Ex. 2018/1904-117.** (Serveis comuns ascensors. Agost 2018)

- Modificació núm. **17** del Pla d'ordenació urbanística municipal, **referent a l'article 102 (Parcel·la mínima) de les Normes Urbanístiques**. Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 9 d'octubre de 2019 (DOGC núm. 8021 de 11 de desembre de 2019). **Suprimeix una part del punt 4 de l'article 102. Ex. 2019/550-56.** (Parcel·les de superfície inferior al mínim establert a qualsevol de les zones del sòl urbà. Gener 2019)
- Modificació núm. **18** del Pla d'ordenació urbanística municipal, **consistent en la Supressió de l'acotació de la fondària edificable en alguns rengles d'edificació**. Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 17 de desembre de 2019 (DOGC núm. 8075 del 2 de març de 2020). **Modifica els plànols 21 i 25 de la sèrie 3.6. Ex. 2019/1324-113.** (Al plànol 21 eliminació de les cotes al c. Nou : 14 m i al c. del Perill: 12 m, ; Al plànol 25 eliminació de les cotes al c. de Pagès Ortiz: 12-11-i 13 m, a la Plaça de Sant Pere: 12,5 m, al c. de la Creu: 6 m i al c. Roger de Flor 16 i 14m. Febrer 2019)
- Modificació núm. **19** del Pla d'ordenació urbanística municipal, que **afecta la delimitació de l'equipament de la Casa del Mar**. Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 16 de novembre de 2020 (DOGC núm. 8330 de l'1 de febrer de 2021). **Modifica el plànol 25 de la sèrie 3.6. Ex. 2019/2042-165.** (Equipament de la Casa del Mar. Gener 2020)
- Modificació núm. **20** del Pla d'ordenació urbanística municipal, **consistent en la Regulació del reguix de façanes per a la millora tèrmica dels edificis existents**. Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 17 de desembre de 2019 (DOGC núm. 8070 del 24 de febrer de 2020). **Afegeix els punts 6-7 i 8 a l'article 131. Ex. 2019/2569-218.** (Regular el reguix exterior de les façanes existents per a col·locar aïllament tèrmic a la cara exterior per adequar-les a la NRE-AT-87 en matèria d'estalvi energètic. Abril 2019)
- Modificació núm. **21** del Pla d'ordenació urbanística municipal, **per concretar la ubicació i detallar les condicions del sistema d'equipaments de transport previst en el PPU01. Sector Sud Pla de Sant Joan. Text refós**. Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona l'1 de febrer de 2021 (DOGC núm. 8370 del 22 de març de 2021). **Modifica els punts 1, 2.1.f, 2.1.i i s'afegeix el punt 4 a l'article 87; substitueix la fitxa PP01 i modifica els plànols índex i 3 de la sèrie 3.5 i els plànols índex, 7, 11, 12, 16 i 17 de la sèrie 3.6 i el plànol 17 de la sèrie 3.8 . Ex. 2019/4252-327.** (Concreció ubicació estació d'autobusos. Novembre 2020)
- Modificació puntual núm. **23** del Pla d'ordenació urbanística municipal, **consistent en la inclusió d'1 element en el catàleg de masies i cases rurals, fitxa núm. 33**. Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona l'1 de febrer de 2021 i el 15 de març de 2021(DOGC núm. 8396 del 27 d'abril de 2021). **Modifica els plànols de conjunt i 4 de la sèrie 3.5; de conjunt i 9 de la sèrie 3.6.; de conjunt i 4 de la sèrie 6.2.1 i la fitxa 33 del Catàleg de masies i cases rurals. Ex. 2019/2288-195.** (Incloure el Mas Llonch al catàleg de masies i cases rurals de Palamós. Febrer 2021)

- Modificació núm. **24** del Pla d'ordenació urbanística municipal, **que afecta el pati d'illa delimitada per l'Avinguda Onze de Setembre i els carrers Mossèn Jacint Verdaguer, Miguel de Cervantes i Dídac Garrell i Tauler**. Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 8 de juny de 2020 i Aprovació del text refós per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 8 d'octubre de 2020 (DOGC núm. 8266 de 9 de novembre de 2020). **Modifica els plànols de conjunt i 21 de la sèrie 3.6. Ex. 2019/4618-382.** (Correcció d'un error a la illa de cases entre els carrers Cervantes, Jacint Verdaguer, Dídac Garrell i Av. Onze de setembre, al nord del PMU04, es modifica 0p per 1p. Juny 2020)
- Modificació núm. **25** del Pla d'ordenació urbanística municipal, **consistent en la delimitació del PAU 23 “Es Pla” amb la finalitat de garantir l’acompliment dels deures urbanístics contrets**. Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 21 de desembre de 2020 (DOGC núm. 8343 del 17 de febrer de 2021). **S'afegeix el PAU 23 al punt 12 de l'article 263; s'afegeix la fitxa PAU 23 i modifica els plànols 3.5.3 de la sèrie 3.5 i el plànol 3.6.7 de la sèrie 3.6. Ex. 2020/2100-154.** (Delimitació d'un Polígon per regularitzar els terrenys amb l'edificació de les antigues UA10 i UA23. Agost 2020)
- Modificació núm. **26** del Pla d'ordenació urbanística municipal, **que afecta els usos d'una part del front nord del carrer d'Arnau sa Bruguera**. Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 5 de d'octubre de 2020 (DOGC núm. 8295 del 15 de desembre de 2020). **Modifica els plànols índex i 3 de la sèrie 3.5 i els plànols índex i 12 de la sèrie 3.6 i també es substitueix l'article 174, es modifica el punt 3 de l'article 234 i es modifica el punt 5 i s'afegeix el punt 7 a l'article 240. Ex. 2020/2375-179.** (Canvi d'usos a dues parcel.les del c. d'Arnau sa bruguera. Maig 2020)
- Modificació núm. **27** del Pla d'ordenació urbanística municipal, **Articles 67, 78 i 80 i adaptació de l'ordenació detallada del Port esportiu**. Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 9 de novembre de 2022 (DOGC núm. 8834 del 17 de gener de 2023). **Modifica el plànols índex, 21, 22 i 25 de la sèrie 3.6 i també modifica els punts 1, 2, 3, 4 i 5 de l'article 67, els punts 1 i 3 de l'article 78 i els punts 1 i 3 de l'article 80 . Ex. 2021/6501-522.** (Port Marina: Actuacions en les infraestructures per millorar la protecció del port, millorar la integració port-ciutat i renovació global de les instal.lacions. Agost 2022)
- Modificació núm. **29** del Pla d'ordenació urbanística municipal, **per adaptar el carrer de la Roca Negra a la realitat física existent**. Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 20 de juliol de 2022 (DOGC núm. 8771 del 13 d'octubre de 2022). **Modifica el plànol 3.6.13. Ex. 2021/7781-675.** (Modificació d'alineacions del c. de la Roca Negra, entre els carrers de la Roca Fosca i el Passeig de la Fosca. Novembre 2021)
- **Text refós** de la Modificació núm. 30 del Pla d'ordenació urbanística municipal. **Exclusió del Mas Oliver com a equipament del PMU 05 “Carrer de la Riera”**. Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 15 de desembre de 2022 (DOGC núm. 8879 del 21 de març de 2023). **Modifica els plànols 3.5.3 i 3.6.12 i modifica la Fitxa del PMU 05 Carrer de la Riera. Ex. 2022/1697-121.** (Es treu el Mas Oliver com a equipament del PMU05. Novembre 2022)

- Modificació puntual núm. 32 del Pla d'ordenació urbanística municipal. **Article 183 “Condicions generals sobre reserva de garatges en les edificacions” de les Normes urbanístiques.** Aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona l'1 de febrer de 2023 (DOGC núm. 8899 del 20 d'abril de 2023). **S'afegeix el punt 9 a l'article 183. Ex. 2022/4139-311.** (Possibilitat de preveure places d'aparcament en altres edificis. Juny 2022)
- **Errada a l'article 167.** Punt 7 1) MUSICALS (7.a) i 2) ALTRES ACTIVITATS RECREATIVES (7.b)
Pendent de Modificar

TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL I. NATURALESA, ÀMBIT D'APLICACIÓ I VIGÈNCIA

Article 1. Objecte i àmbit territorial del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM)

- 1 És un objectiu essencial del POUM i de l'actuació urbanística la garantia dels desenvolupament urbanístic sostenible del municipi, essent el seu àmbit territorial tot el terme municipal de Palamós.
- 2 El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
- 3 El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

Article 2. Marc legal

- 1 El present Pla d'ordenació urbanística municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent que li és d'aplicació.
- 2 La referència a la "Legislació urbanística vigent", feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística estatal en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la comunitat autònoma en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient. En aquest sentit, la utilització de determinades abreviatures en les presents Normes urbanístiques s'entendran referides a les següents disposicions normatives:
 - a. Legislació urbanística de Catalunya:
 - Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).
 - Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).
 - Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DLI). Tot i que, d'acord amb la disposició transitòria quarta, les seves disposicions només són d'aplicació als instruments urbanístics que s'aprovin inicialment després de la seva entrada en vigor, s'incorpora al present document la seva nomenclatura i s'anuncien algunes de les seves determinacions..
 - b. Legislació urbanística estatal:
 - Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl (LIs).
 - Articles vigents del Real Decret Legislatiu 1/1992 de 26 de juny, pel qual es va aprovar el Text Refós de la "Llei sobre el règim del sòl y ordenació urbana" (RD L 1/1992)
- 3 La referència a la "Legislació sectorial vigent" que es faci en les presents Normes urbanístiques (NNUU) s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment. En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la denominació completa.
- 4 El Pla, conjuntament amb el planejament que desenvolupa, conforme amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva

interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

Article 3. Interpretació del POUM

- 1 Les presents normes urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Palamós i prevalen sobre els restants documents del Pla. En allò no previst per aquestes Normes urbanístiques (NNUU) s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
- 2 Els documents d'aquest Pla s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En cas de dubte en la interpretació s'estarà a les regles d'interpretació del planejament urbanístic establertes a l'art. 10 del TRLU.
- 3 En tot allò no previst o insuficientment regulat en el planejament derivat que desenvolupi aquest Pla s'aplicarà, amb caràcter subsidiari, la normativa urbanística d'aquest POUM.
- 4 Els preceptes de les diferents ordenances urbanístiques del municipi de Palamós, vigents o que es puguin aprovar en el futur, es consideren un cos autònom del Pla complementaris d'aquestes NNUU. L'alteració o variació dels preceptes d'aquestes ordenances requerirà la modificació de l'ordenança corresponent mitjançant el procediment previst en la legislació local vigent.
- 5 La memòria, la documentació complementària, els plànols d'informació i els convenis urbanístics relacionats en la memòria tenen caràcter informatiu i justificatiu.
- 6 El POUM ha de subordinar-se a les determinacions dels plans urbanístics de major jerarquia i ha d'ésser coherent amb les determinacions dels Plans territorials.

Article 4. Caràcter vinculant del seu compliment

Tant l'administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del POUM. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions d'aquest Pla, d'acord amb el que preveu l'art. 100.2 del TRLU.

Article 5. Vigència

- 1 La vigència d'aquest Pla s'inicia l'endemà de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i és susceptible de suspensió, modificació i revisió.
- 2 Aquest Pla, les seves normes urbanístiques i qualsevol altre document que l'integra són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació a l'ajuntament.

Article 6. Modificació i revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal

- 1 L'alteració del contingut d'aquest Pla es portarà a terme a través de la seva revisió o modificació d'algun dels elements que el constitueixen, segons procedeixi en cada cas de conformitat amb el que estableixen els articles 93, 94 i 95 del TRLU i 116 a 118 del RLU.
- 2 La revisió del Pla s'escaurà quan es doni alguna de les circumstàncies següents:
 - a. Quan s'hagin complert 18 anys de la seva vigència.
 - b. Si en el termini de 9 anys des de la data de la seva entrada en vigor, les previsions de creixement de població, habitatge, usos i intensitat d'ocupació haguessin variat substancialment respecte les establertes en aquest Pla.
 - c. En el cas que es justifiquin majors exigències de sòl destinat a sistemes, derivades de la mateixa evolució social o de disposicions de superior jerarquia.
 - d. Com a conseqüència de l'aprovació de disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

- e. Quan, per qualsevol altra circumstància de les previstes en la legislació vigent, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial diferent, tal com estableix l'apartat cinquè de l'art. 93 del TRLlu, introduït pel DLI.
 - f. En els casos previstos als apartats 2 i 4 de l'art. 93 de la Llu.
- 3 En els altres supòsits, l'alteració de les determinacions del Pla tindrà la consideració de modificació, tot i que l'esmentada alteració comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl. Es considera que es motiu de revisió i, per tant, que no són susceptibles modificació, aquelles alteracions substancials del planejament definides a l'art. 112.2 del RLLu.
 - 4 Les modificacions que afectin els sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius hauran d'acomplir les determinacions de l'art. 95 del TRLlu
 - 5 El projecte de modificació puntual del Pla haurà de tenir el grau de precisió propi del Pla i contindrà l'estudi adequat que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla actual i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Haurà de contenir les determinacions de l'art. 118 del RLLu a més de la justificació de l'acompliment de previsió de sòl per a sistemes establerta al mateix article i a l'art. 94 del TRLlu, en la redacció donada pel DLI.
 - 6 La previsió mitjançant el planejament derivat de major superfície de sòl destinat a sistemes, respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per la legislació urbanística o aquest POUM, no requerirà la seva modificació.
 - 7 La tramitació de la revisió i de les modificacions del POUM es faran d'acord amb el programa de participació ciutadana aprovat pel Ple de l'ajuntament de data 10 de febrer de 2004.

Article 7. Actualització de l'agenda

- 1 D'acord amb el que preveu l'art. 59.4 del TRLlu i l'art. 76.2 del RLLu, l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar, atès que el POUM no incorpora el programa d'actuació urbanística municipal, s'actualitzarà cada sis anys d'acord amb el procediment establert a l'esmentat article.
- 2 En el marc del procediment de l'actualització de l'agenda únicament es podran alterar les determinacions que li són pròpies i en cap cas es podrà classificar i qualificar sòl.

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL POUM

Article 8. Iniciativa i competències

- 1 El desenvolupament d'aquest Pla correspon a l'administració actuant en cada moment, normalment la corporació municipal com a ens local més proper en el territori. Intervindran també, les diferents administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques i sectorials.
- 2 Així mateix, els particulars podran proposar i formular plans i projectes urbanístics en el marc de les competències que els atorga l'art. 96 del TRLlu i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent. Tot i això, aquesta haurà de respectar les preferències i reserves establertes en l'agenda del Pla, d'acord amb l'art. 76.1.c del RLLu.
- 3 El municipi, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

Article 9. Criteris generals

- 1 En sòl urbà el present POUM és d'aplicació directa, llevat on es prevegi la redacció d'un Pla de millora urbana.
- 2 El sòl urbà consolidat, no inclòs en un àmbit de gestió urbanística integrada, al qual manqui completar o acabar les obres d'urbanització complementàries per assolir la condició de solar, per

- a l'execució simultània de les obres d'urbanització i edificació s'estarà a allò disposat a l'art. 237.2 del RLLu i a l'art. 22.7 d'aquestes NNUU.
- 3 El sòl urbà no consolidat on les obres d'urbanització que manquen per executar abasten algunes de les considerades bàsiques, independentment que calgui o no cedir altres terrenys afectats a sistemes, el POUM els inclou dins un polígon d'actuació urbanística i per a l'execució simultània de les obres d'urbanització i edificació s'estarà a allò que disposa l'art. 237.1 del RLLu i l'art. 22.2 d'aquestes NNUU.
 - 4 El sòl urbà no consolidat, no inclòs en un àmbit de gestió urbanística integrada, on només calgui la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a carrers o qualsevol altre tipus de via o sistema de comunicacions, o llurs ampliacions, sempre que aquesta sigui necessària per a que la resta de del sòl adquireixi la condició de solar, tal com preveu l'art. 40.3 del RLLu, i completar o acabar les obres d'urbanització complementàries, es podrà realitzar dita cessió d'acord amb allò previst a l'art. 124.1 del RLLu i completar o acabar la urbanització prèviament o simultània a l'edificació, d'acord amb l'art. 237.2 del RLLu i 22.8 d'aquestes NNUU.
 - 5 En aquell sòl urbà on el POUM considera necessària una gestió urbanística integrada per repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística, per regularitzar finques i/o per executar o completar les obres d'urbanització, delimita un Polígon d'actuació urbanística (PAU) les finalitats dels quals estan definides a les corresponents fitxes individualitzades d'aquestes NNUU.
 - 6 En aquells àmbit de sòl urbà on a més a més el POUM considera necessari assolir alguns del objectius establerts a l'art. 68 del TRLlu, delimita un sector subjecte a Pla de millora urbana.
 - 7 Pel desenvolupament urbanístic d'un sòl urbanitzable delimitat s'haurà de tramitar prèviament un Pla parcial urbanístic.
 - 8 Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest POUM hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en el corresponents reglaments que la desenvolupen.
 - 9 Es podran tramitar Ordenances municipals d'acord amb la legislació sobre règim local per regular aspectes com el procediment d'atorgació de llicències, el contingut documental per a la sol·licitud de llicències, condicions generals i específiques a que han de quedar subjectes les llicències, regulació de determinades instal·lacions, condicions dels edificis o plantes subterrànies destinats a garatge, etc....., sempre que aquestes no contradiguin les determinacions del present Pla i més concretament d'aquestes NNUU.
 - 10 El POUM incorpora les determinacions d'aquells Planejaments derivats aprovats en desenvolupament del Pla general d'ordenació urbana de Palamós de l'any 1992. En alguns casos incorporant-los en algunes de les zones establertes en aquest POUM, en altres recollint les seves singularitats dins les subzones de la zona 8, i en altres ocasions remetent directament al planejament derivat corresponent.
 - 11 Els sectors de planejament i polígons d'actuació desenvolupats jurídicament, però pendents de la seva execució física, s'han incorporat en polígons d'actuació urbanística per tal de garantir l'acompliment dels deures urbanístics contrets.
 - 12 Els promotors de les figures de planejament urbanístic derivat hauran de presentar la documentació en suport informàtic, d'acord amb l'Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, del DPTOP.

Article 10. Plans de desenvolupament del POUM

- 1 Amb l'objecte de desenvolupar i completar les determinacions d'aquest POUM i d'acord amb la classificació de sòl, es podrà redactar els següents tipus de planejament derivat:
 - a. Plans parcials urbanístics (PPU) en sòl urbanitzable delimitat.
 - b. Plans de millora urbana (PMU) en sòl urbà.

- c. Plans especials urbanístics (PEU) en qualsevol classe de sòl.
 - d. Pla especial de protecció del patrimoni i béns a protegir i catàleg (PEPPC).
- 2 Els planejaments derivats aprovats durant la vigència del PGOU que per les seves singularitats no es poden incorporar dins les zones establertes en aquest POUM, majoritàriament es recullen en la zona regulada per anterior ordenació volumètrica, clau 8.

Article 11. Plans parcials urbanístics (PPU) i Plans parcials urbanístics de delimitació (PPUD)

- 1 Els plans parcials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 65 i 66 del TRLlu i 79 a 89 del RLLu. A més hauran d'incloure un quadre resum de l'acompliment dels paràmetres urbanístics establerts pel POUM en el sector corresponent.
- 2 Els PPU d'iniciativa privada hauran d'acomplir, a més a més, els requisits establerts a l'art. 97 del TRLlu.
- 3 Tots el PPU, d'acord amb allò que disposa l'art. 57.3 del TRLlu, en la redacció donada pel DLI, han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial, de règim general i especial, i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.
- 4 Quan la normativa en matèria d'habitatge creï una nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial, altra que la de preu concertat, caldrà tenir en compte les determinacions de la disposició addicional dinovena del TRLlu, introduïda pel DLI.
- 5 Els Plans parcials urbanístics de delimitació, tot i que en principi aquest POUM no en preveu cap, hauran de contenir a més a més, la justificació establerta a l'art. 66.2 del TRLlu.
- 6 Els PPU hauran d'acomplir l'estratègia establerta a l'agenda i avaluació econòmica i financera del POUM. En cas de no ajustar-se a aquests criteris caldrà justificar-ho i ser valorat positivament per l'Ajuntament. En cas contrari, s'haurà de denegar l'aprovació inicial del Pla.
- 7 D'acord amb els paràmetres referits als sectors definits a l'art. 107 a 111 d'aquestes NNUU, el Pla parcial urbanístic qualifica el sòl i regula els usos i els paràmetres de l'edificació mitjançant els paràmetres següents:
 - a. Índex d'edificabilitat net o edificabilitat màxima de parcel·la (art 113 i 114 d'aquestes NNUU).
 - b. Densitat màxima d'habitatges neta (art. 115 d'aquestes NNUU).
 - c. Condicions urbanístiques de l'edificació (títol IV d'aquestes NNUU).
- 8 Per a la qualificació del sòl, en principi, els PPU s'ajustaran als criteris i les zonificacions establertes pel POUM i tindran el grau de precisió suficient quan l'ordenació proposada, sense perjudici d'allò establert a l'art. 65.2.d) del TRLlu i 252 del RLLu, pel que fa la possibilitat de variar aquells paràmetres d'ordenació de volums que el propi PPU prevegi.
- 9 El pla d'etapes dels PPU hauran de preveure les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, amb especial menció dels terminis per a iniciar i acabar la construcció dels habitatges de protecció pública. En aquest sentit, no podran preveure un termini superior a cinc anys per a l'execució de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució, així com les condicions de gestió per a cadascun.
- 10 La proposta d'ordenació del sector i ubicació dels sistemes urbanístics locals que efectua el POUM en els plànols d'ordenació és indicativa, atès que no li és una determinació pròpia, d'acord amb allò disposat a l'art. 68.6 del RLLu.
- 11 La determinació dels sistemes urbanístics generals que configuren l'estructura general del territori correspon al POUM i es grafien en el plànol d'estructura general del territori. Nogensmenys, raonadament, els plans parcials urbanístics també poden proposar una altra ubicació, sempre que això no representi un perjudici qualitatiu ni quantitatiu.
- 12 Els vials que no formin part de l'estructura general del territori però tinguin una continuïtat amb la xarxa viària existent, o amb nous sectors, o nous PAU contigus, hauran de respectar la ubicació i

traça proposada pel POUM o procurar la seva continuïtat. En els dos últims casos, prèviament a l'aprovació del primer planejament derivat de l'àmbit territorial corresponent caldrà tramitar un avanç de pla similar als previstos a l'art. 73 del TRLU per a la delimitació del sòl UND, que inclogui tots els sectors implicats, amb els efectes previstos a l'apartat tercer de l'esmentat article. Tot i que la tramitació de l'avanç pot ésser simultània a la del PPU, l'aprovació d'aquest quedarà supeditada a l'informe favorable d'aquell. Aquest avanç de pla també haurà de determinar la ubicació de tots els sistemes previstos, locals o generals, en tots els sectors afectats.

- 13 En els sectors en els quals s'estableix una edificabilitat addicional per a l'ús hotel·ler, si el PPU l'incorpora, s'haurà de preveure en una parcel·la amb zonificació exclusiva per a aquest ús i preveient-se una densitat addicional d'una unitat d'allotjament per a cada 50 m² de sostre. En el supòsit que posteriorment no arribi a materialitzar-se l'establiment hotel·ler, únicament es podrà promoure una modificació del POUM per a qualificar el terreny com a sistema urbanístic. Transcorreguts 5 anys des del desenvolupament urbanístic del sector sense que s'hagi edificat dit establiment, l'Ajuntament podrà promoure dita modificació d'ofici.
- 14 D'acord amb les directrius de la Direcció General de Patrimoni Natural, del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, el pla parcial destinat totalment a usos industrials, haurà d'incorporar les regulacions següents:
 - a. Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per dur a terme la gestió ambiental i infraestructures de recollida i tractament de les aigües residuals conjuntament per a tot el sector, estació de vigilància de la contaminació atmosfèrica, sistema de recollida de residus urbans i assimilables amb reserves d'espai suficient per a contenidors per a la recollida selectiva, sistemes d'atenuació del soroll derivat de l'activitat industrial, instal·lació de la xarxa d'extinció d'incendis i reserva de sòl - si s'escau - per a instal·lacions de recollida selectiva, magatzematge, reciclatge i eliminació de residus industrials d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la Llei 6/93 de 15 de juliol reguladora de residus.
 - b. Ordenances específiques per a la protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les matèries, hauran de regular com a mínim els aspectes relacionats amb les aigües residuals, la protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera), els sorolls i les vibracions.
- 15 D'acord amb l'apartat 1.2.6 a) del DB-SI del Codi tècnic de l'edificació, aprovat per RD 314/2006, en les zones edificades que limiten amb àrees forestals el PPU preveurà una franja de 25 metres d'amplada separant la zona edificada de la forestal, lliure de vegetació, així com un vial perimetral de 5 metres, que es podrà incloure en dita franja.
- 16 Aquest PPU també hauran de preveure, d'acord amb l'art. 4.1 de la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, la constitució d'una entitat amb les finalitats i obligacions establertes a l'art. 3 de la mateixa Llei, mitjançant la transformació de la Junta de compensació, si existeix, quan procedeixi la seva extinció per haver acomplert els seus objectius o mitjançant la seva constitució, en cas contrari.
- 17 D'acord al art. 45.1.b) del TRLU, els sectors de sòl urbanitzable delimitat hauran de costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació i reforçament d'aquets sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de dita actuació o, en el seu cas, finançar la part corresponent a aquelles que hagin estat previstes en un Pla d'Infraestructures Municipal i que calgui repartir el seu cost entre tots els sectors afectats, si s'escau mitjançant la delimitació d'un àmbit d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes.

Article 12. Plans de millora urbana (PMU)

- 1 El POUM preveu plans de millora urbana en sòl urbà, tan en la categoria d'urbà consolidat com no consolidat, amb els diferents objectes definits a l'art. 68.1 del TRLlu i als apartats 1 i 2 de l'art. 90 del RLLu.
- 2 Als Plans de millora urbana els hi serà d'aplicació allò establert a l'article anterior pels PPU quan les seves finalitats siguin similars, especialment allò establert als apartats 10 a 13. Nogensmenys, el PMU podran reduir fins un màxim del 5% la superfície prevista per a sistemes urbanístics si amb les previsions del POUM no és possible la materialització de l'aprofitament previst per al sector.
- 3 Els Plans de millora urbana que tenen per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'art. 68.2.a) del TRLlu i 40.2 del RLLu, en la fitxa corresponent de l'annex a aquestes NNUU s'especifica que han de cedir a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb allò establert a l'art. 43.1 del TRLlu i 40.1.d) del RLLu.
- 4 Els PMU dels sectors definits a l'apartat anterior, d'acord amb l'art. 57.3 del TRLlu, en la redacció donada pel DLI, i l'art. 66.2 del RLLu, han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial, de règim general i especial, i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.
- 5 Quan la normativa en matèria d'habitatge creï una nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial, altra que la de preu concertat, caldrà tenir en compte les determinacions de la disposició addicional dinovena del TRLlu, introduïda pel DLI.
- 6 Es podran redactar PMU no definits en el POUM amb qualsevol de les finalitats establertes a l'art. 68.1 de la Llu i als apartats 1 i 2 de l'art. 90 del RLLu, tenint en compte allò que disposa l'art. 68.4 del TRLlu i 90.5 del RLLu, per saber en quins casos comporta una modificació del POUM.

Article 13. Plans especials urbanístics (PEU)

A més dels plans especials definits i previstos per aquest POUM i els que es redactin en virtut de la legislació sectorial, podran formular-se PEU per a qualsevol de les diferents finalitats previstes a l'art. 67.1 del TRLlu, tenint en compte allò que disposa l'art. 92.2 del RLLu, pel que fa l'obligació de justificar la necessitat de llur formulació i llur compatibilitat amb aquest POUM o, en cas contrari, promoure una modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal .

Article 14. Pla especial de protecció del patrimoni i catàleg de béns a protegir (PEPPC)

El municipi de Palamós disposa del Pla especial de protecció del patrimoni i del Catàleg de béns a protegir aprovat definitivament el 21 d'abril de 1999. D'acord amb allò disposat a l'article 59.1.d) i 69.1 del TRLlu, s'incorpora com a documentació integrant del POUM (document núm. 4) el catàleg de béns a protegir i en aquestes NNUU les normes específiques de protecció del patrimoni, introduint aquelles modificacions que s'han cregut necessàries arran de les aportacions realitzades pel Servei Tècnic Municipal del Patrimoni de l'Ajuntament durant aquests anys de gestió del PEPP.

Article 15. El Servei tècnic Municipal del Patrimoni (STMP)

- 1 Aquest òrgan de caràcter consultiu i naturalesa interna és l'instrument d'intervenció en les polítiques promogudes per la regidoria de cultura de l'Ajuntament, va ser constituït per acord de Ple de data 25 de maig de 1999 i reestructurat pel de data 23 de desembre de 2003.
- 2 El STMP es regeix per allò que disposava l'art. 13 del PEPP, ara l'art. 13 d'elles Normes específiques de protecció del patrimoni i, en conseqüència, actuarà amb les competències que enuncia aquest precepte, sense perjudici d'adoptar com a prioritats del seu àmbit de treball les de vetllar i assessorar a la Corporació pel que fa l'estudi, la conservació i la difusió del patrimoni de Palamós.

- 3 Les funcions del STMP, de naturalesa consultiva, comprendran la realització d'informes, estudis i propostes, amb caràcter complementari a allò que estableix l'apartat anterior s'orientaran a:
 - a. Emetre informes sobre les actuacions, projectes i obres que afectin el patrimoni natural i cultural (béns mobles, immobles immaterials) catalogats o no.
 - b. Centralitzar la informació i coordinar les actuacions que afectin a béns que formin part del patrimoni natural o cultural del municipi.
 - c. Col·laborar i coordinar-se amb els ens públics i privats que, pels seus objectius, portin a terme activitats coincidents.
 - d. Fer propostes per a l'estudi, la conservació, la protecció i la difusió del patrimoni de Palamós.
- 4 El STMP està integrat per les persones descrites a l'acord de Ple o a les que es designin en un futur per aquest òrgan municipal. Un dels membres actuarà com a secretari, aixecant acta de les sessions i formalitzant els acords adoptats, podent el propi STMP establir les normes de caràcter intern que consideri adients pel que fa a la periodicitat de les seves sessions, la convocatòria dels seus membres i altres extrems relatius al seu funcionament.
- 5 El STMP, a través del seu president, podrà reclamar la presència d'altres regidors, tècnics municipals i experts en temes de patrimoni quan ho cregui oportú.
- 6 Els acords del STMP s'adoptaran per majoria, decidint, en cas d'empat, el vot del president/a o del vice-president/a que el substitueixi.

Article 16. Precisió dels límits

Els límits dels sectors podran ajustar-se a través dels corresponents planejaments derivats sempre que no comportin augments ni disminucions en més o menys d'un cinc per cent (5%) en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació i que es justifiquin en base els criteris següents:

- a. Alineacions o línies d'edificació existents.
- b. Característiques topogràfiques del terreny.
- c. Límits de la propietat rústica o urbana.
- d. Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.
- e. Inclusió de sistemes

CAPÍTOL III. EXECUCIÓ I GESTIÓ URBANÍSTICA

Article 17. Execució i gestió urbanística

- 1 L'execució urbanística és el conjunt de procediments establerts en la legislació urbanística per a la transformació de l'ús del sòl i especialment per a la urbanització d'aquest, d'acord amb aquest POUM i respectant el règim urbanístic aplicable a cada classe de sòl.
- 2 Correspon a l'administració de la Generalitat, a l'Ajuntament de Palamós i les entitats urbanístiques especials, en llurs esferes d'actuació respectives i en l'exercici de llurs competències. Les persones particulars hi participen sota les diverses modalitats regulades per la legislació urbanística.
- 3 L'execució del planejament urbanístic requereix l'aprovació de l'instrument més detallat que estableixi el POUM.
- 4 La gestió urbanística constitueix la fase de culminació del procés d'execució encaminada al repartiment de beneficis i càrregues, si s'escau, i a completar o executar les obres i els serveis urbanístics necessaris. L'execució de la gestió urbanística pot ésser integrada o aïllada. L'administració competent, en ocasió de l'aprovació del planejament urbanístic o, si s'escau, de la delimitació del polígon d'actuació urbanística, ha de decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar, en funció de les necessitats, els mitjans economico-financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin, sense perjudici del canvi de sistema d'actuació urbanística en cas de produir-se els requisits establerts

en la legislació urbanística, en el planejament de més detall o l'incompliment de les determinacions establertes en l'agenda.

- 5 La gestió urbanística aïllada es produeix quan no cal o no és possible la delimitació d'un Polígon d'actuació urbanística. En el supòsit d'haver-se d'obtenir terrenys destinats a sistemes, d'acord amb l'art. 34.8 i 106 del TRLlu, comporta l'expropiació forçosa per raons urbanístiques, sense perjudici de la seva repercussió mitjançant la imposició de contribucions especials, d'acord amb l'art. 103.4 del mateix text legal.
- 6 L'execució dels sistemes urbanístics es pot dur a terme directament, sempre que les previsions del POUM siguin suficientment detallades; si no és així, cal haver aprovat un Pla especial urbanístic (art. 110.3 del TRLlu).
- 7 En el cas sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris, s'entendrà que el grau de definició és suficient quan està afectat al seu ús concret pel planejament corresponent i els terrenys disposen dels serveis urbanístics legalment establerts per ésser edificat o, en cas contrari, els determini el propi POUM per poder ser executats juntament amb el sistema.

Article 18. Polígons d'actuació urbanística (PAU)

- 1 Els Polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada i han d'acomplir les condicions establertes a l'art. 112.3 TRLlu.
- 2 La delimitació dels Polígons d'actuació urbanística, amb caràcter general, l'efectua el POUM i el planejament urbanístic derivat. Mitjançant el procediment establert a l'art. 113 del TRLlu únicament es podran delimitar les divisions previstes a l'apartat 1.a) de l'esmentat article, a l'art. 112.6 del TRLlu i a l'art. 124.2 del RLLu, així com les modificacions previstes a l'art. 19.3 d'aquestes NNUU.
- 3 Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un o varis polígons d'actuació urbanística. La divisió poligonal d'un sector haurà d'acomplir els requisits establerts als art. 91.b) i 112.3 del TRLlu i l'art. 123 del RLLu.
- 4 Les persones propietàries poden sol·licitar la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística quan sigui necessari per a la regularització de finques o quan en un mateix tram de carrer les diferències relatives d'aprofitament derivades de l'afectació viària resultin superiors al 15%, tal com preveu l'art. 124.2 del RLLu.

Article 19. Precisió de límits dels PAU delimitats pel POUM

- 1 S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un polígon quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.
- 2 La precisió de límits d'un polígon o unitat 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 no inclogui una nova propietat.
- 3 Si la precisió de límits és superior al cinc per cent (5%) o inclou una nova propietat serà necessària la modificació prèvia de la delimitació, si no supera el deu per cent (10%) de la superfície mitjançant el procediment establert a l'art. 113 del TRLlu i en els altres supòsits mitjançant la modificació del Planejament que l'ha delimitat.

Article 20. Sistemes d'actuació urbanística

- 1 En els PAU delimitats expressament per aquest POUM s'estableixen les condicions de gestió, els terminis per a promoure els instruments corresponents, el sistema d'actuació i la modalitat de reparcel·lació, entre els establerts a l'art. 115 del TRLlu.
- 2 En el supòsit que algun PAU no tingui definit el sistema d'actuació o existeixin dubtes, s'entendrà que s'ha de desenvolupar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
- 3 En els PAU delimitats d'acord amb l'art. 113 del TRLlu correspon al propi expedient de delimitació fixar dites condicions.

- 4 En els sectors definits en aquest POUM correspon al planejament derivat l'establiment de les determinacions enumerades a l'apartat 1 d'aquest article o, en el seu cas, mitjançant el procediment establert a l'art. 113 del TRLlu, sense perjudici de les preferències o reserves en la iniciativa per a la promoció que es poden establir en el POUM, d'acord amb l'art. 76.1.c) del RLLu.
- 5 L'administració actuant escollirà en cada moment el sistema d'actuació i la modalitat aplicable segons les necessitats i els mitjans economicofinancers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin.
- 6 Els plans urbanístics derivats d'iniciativa particular s'executaran pel sistema de reparcel·lació, preferentment en la modalitat de compensació bàsica, sempre que s'acrediti durant la tramitació del Pla que es disposa de la majoria establerta a l'art. 124.3 del TRLlu.
- 7 En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en l'agenda o el Pla d'etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls reservats per a sistemes.
- 8 Pel procediment establert a l'art. 113 del TRLlu, d'acord amb allò que estableix l'art. 129 del RLLu, es podrà substituir el sistema d'actuació o la modalitat prèviament establerts. En cas d'incompliment de llurs obligacions o inactivitat de les persones interessades, l'Ajuntament podrà substituir la modalitat de compensació (bàsica o concertada) per la de cooperació o expropiació. Igualment, en cas que ho sol·licitin les persones propietàries que representin més del 50% de la superfície total del polígon, prèviament constituïdes en entitat urbanística col·laboradora provisional, es podrà substituir la modalitat de cooperació per la de compensació bàsica.
- 9 També es podrà substituir el sistema d'actuació o la modalitat quan una vegada iniciada la gestió urbanística hi hagi incompliment del deure d'urbanitzar en els terminis establerts pel planejament urbanístic, prèvia declaració, tal com preveu l'art. 178.1 del TRLlu.

Article 21. Agenda i Plans d'etapes

- 1 Atès que el POUM no incorpora el programa d'actuació urbanística, d'acord amb allò establert a l'art. 76 del RLLu, estableix per mitjà de l'agenda les determinacions pròpies d'aquest document, es a dir: l'establiment de les previsions temporals de l'execució de les determinacions del POUM i, concretament, regula el termini d'inici o de finalització per al desenvolupament dels sectors de planejament derivat; establir les previsions temporals per a l'execució dels sistemes urbanístics no inclosos en sectors, l'execució dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà i de les altres actuacions urbanístiques definides en el POUM. També estableix els terminis per a l'edificació dels terrenys inclosos en els PAU i dels terrenys urbans no inclosos en polígons d'actuació urbanística.
- 2 El desenvolupament urbanístic d'un polígon d'actuació urbanística o d'un sector de planejament abans del termini establert en l'agenda i a les fitxes d'aquestes NNUU serà motiu de denegació de la tramitació del Pla o instrument urbanístic presentat.
- 3 L'agenda també estableix quina iniciativa (pública o privada) és preferent per a la promoció del planejament urbanístic derivat.
- 4 En els PAU en sòl urbà, l'agenda i les fitxes corresponents de les NNUU concreten les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents; fixen el sistema d'actuació i les modalitats i estableixen els terminis obligatoris en els quals les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública, si s'escau, han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges. En cas de no dir-se res serà d'aplicació el termini establert a l'art. 26.6 d'aquestes NNUU.
- 5 En els sectors subjectes a planejament urbanístic derivat, d'acord amb l'art. 66.1.f) del TRLlu i 83 del RLLu, les condicions temporals establertes a l'apartat anterior les fixa el Pla d'etapes.

Article 22. Projectes d'urbanització i projectes d'obres ordinàries

- 1 Els projectes d'urbanització són projectes d'obres per a l'execució material de les determinacions dels plans urbanístics pel que fa a les obres d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística.

- 2 Per a l'execució material de les determinacions contingudes en el POUM i en els planejaments derivats que el desenvolupen, quan aquests preveuen la seva execució mitjançant polígons d'actuació urbanística, serà necessària la tramitació d'un projecte d'urbanització d'acord amb el que disposa l'art. 70 del TRLlu i amb el contingut de l'art. 96 del RLLu.
- 3 En els àmbits de sòl urbà no consolidat inclosos en polígons d'actuació urbanística, els projectes d'urbanització, a més de les obres d'urbanització, determinen les rasants dels vials, tal com preveu l'art. 58.4 del TRLlu.
- 4 Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions del Pla que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per a l'execució material de les obres.
- 5 Els projectes d'urbanització que es redactin per a sectors de nova creació hauran de contemplar que les infraestructures i instal·lacions s'executin preveient la seva capacitat d'adaptació a les noves tecnologies (recollida selectiva de residus, fibra òptica, etc.). A més, per a la recollida d'aigües de pluja, procuraran drenar i retenir la màxima quantitat d'aigua dins el propi sector.
- 6 Quan el POUM no fixa una gestió urbanística integrada, les obres d'urbanització tenen la consideració d'obres ordinàries, els projectes de les quals es tramiten d'acord amb la legislació sobre règim local.
- 7 En sòl urbà consolidat no inclòs en polígons d'actuació urbanística, per a l'execució de les obres d'urbanització no considerades bàsiques, d'acord amb la definició de l'art. 70.2 de la Llu, serà suficient amb la presentació d'un annex al projecte d'edificació que determini i valori les obres d'urbanització que manquen per executar, d'acord amb allò establert a l'art. 237.2 del RLLu. Aquestes obres tenen la consideració d'obres d'urbanització puntuals i, d'acord amb allò establert a l'art. 179.1.d) del TRLlu, seran motiu d'atorgació de llicència urbanística.
- 8 El sòl urbà no consolidat no inclòs en un polígon d'actuació urbanística per raó que dita categoria de sòl li atorga el fet d'haver de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies, però, que les obres d'urbanització que li manquen són les considerades complementàries, també li és d'aplicació allò exposat a l'apartat anterior.

Article 23. Incompliment de les obligacions concretes

- 1 L'incompliment dels terminis establerts en l'agenda o en el pla d'etapes per a executar les obres d'urbanització facultarà a l'administració actuant per adoptar alguna de les mesures previstes a la legislació urbanística i en concret a l'art. 178 del TRLlu.
- 2 L'incompliment dels esmentats terminis i dels establerts per a executar l'edificació dels solars resultants, també facultarà a l'administració per realitzar l'expropiació forçosa dels terrenys per raons urbanístiques, amb subjecció a allò establert a l'apartat segon de l'art. 104.1.e) del TRLlu.

Article 24. Avaluació ambiental

- 1 Per a l'avaluació ambiental de les figures de planejament urbanístic, a més de la legislació sectorial vigent en cada moment (actualment la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient) s'estarà a allò establert a la disposició transitòria sisena del TRLlu i a la disposició transitòria dotzena del RLLu..
- 2 El procediment d'avaluació ambiental dels plans urbanístics s'ajustarà a l'establert a l'art. 115 del RLLu.

Article 25. Convenis urbanístics

- 1 D'acord amb el que estableix l'art. 98.4 del TRLlu i 25 del RLLu, els convenis subscrits per l'Ajuntament durant la formulació del POUM formen part de la seva documentació.
- 2 De la mateixa manera, els convenis que se subscriguin en matèria de modificacions del POUM, de formulació de planejament derivat o d'instruments de gestió urbanística, hauran de formar part integrant de la seva documentació i seguir la tramitació regulada a l'art. 98.4 del TRLlu i 26 del RLLu.

- 3 Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.
- 4 En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics l'obtenció de majors espais públics per a la ciutat i el compliment del principi constitucional pel qual la comunitat participarà en les plusvàlues generades per a l'acció urbanística.

Article 26. Reserves per habitatges de protecció pública

- 1 D'acord amb les disposicions de l'article 57.3 del TRLlu i 66.2 del RLLu, i segons les necessitats detectades en la memòria social, aquest Pla reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a ús residencial de nova implantació, tan en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% es destina a habitatges amb protecció oficial, de règim general o especial, i un 10% a habitatge amb protecció oficial de preu concertat.
- 2 Quan la normativa en matèria d'habitatge creï una nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial, altra que la de preu concertat, caldrà tenir en compte les determinacions de la disposició addicional dinovena del TRLlu, introduïda pel DLI.
- 3 Als efectes el càlcul de les reserves mínimes obligatòries respecte el sostre qualificat d'ús residencial de nova implantació s'estarà a les definicions de l'art. 57.4 del TRLlu, en el redactat donat pel DLI, i l'art. 66.3 del RLLu.
- 4 Aquestes reserves s'emplacen evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, d'acord amb el que estableix l'art. 3.2 del TRLlu, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda. Se segueix la regla general establerta a l'art. 66.4 del RLLu de fer una localització uniforme per a tots els àmbits d'actuació de sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable.
- 5 La qualificació es concreta afegint a la clau que identifica la zona que correspongui els subíndex Hpp (habitatge amb protecció oficial de règim general o règim especial) i Ha (habitatges amb protecció oficial de preu concertat).
- 6 Atès que els PAU o estan subjectes a planejament derivat que pugui concretar la ubicació de la reserva d'habitatge de protecció pública, en ocasions el POUM realitza dita reserva d'acord amb els criteris establerts a l'art. 66.4.a) del RLLu. En aquest cas, en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà s'afegeix a la clau de la zona el subíndex Hpp o Ha, i el percentatge corresponent (20% o 10%), havent el projecte de gestió o el propi projecte d'obres, segons el cas, demostrar el seu compliment i afectar-los al seu destí, i dita afectació s'haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat. En aquest cas, i en altres on no estigui fixat concretament el termini per iniciar i acabar els habitatges de protecció pública, les obres s'hauran d'iniciar abans de tres anys de la recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament i hauran d'acabar-se en el termini de tres anys des del seu inici.
- 7 El POUM, d'acord amb l'art. 34.3 TRLlu i l'art. 33.4 i 66.1.b) del RLLu, preveu la qualificació d'un sistema d'habitatges dotacionals públics, amb la clau X, d'acord amb les polítiques socials definides i especificades a la memòria social.
- 8 Mitjançant les fitxes annexes a aquestes NNUU, el POUM determina les reserves d'habitatges de protecció pública que corresponen als sectors i els planejaments derivats respectius les hauran de zonificar i concretar, seguint la mateixa nomenclatura proposada pel POUM i fixant els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció dels habitatges així zonificats.
- 9 En cada sector de planejament o polígon d'actuació urbanística s'atribuirà la densitat d'habitatges al sostre zonificat com habitatges de protecció pública (subíndex Hpp o Ha) de manera proporcional al sostre residencial total de l'àmbit. Si la dimensió dels habitatges esdevé excessiu, caldrà tramitar simultàniament al Planejament derivat una modificació puntual del POUM, d'acord amb allò establert a l'art. 94.3 del TRLlu.
- 10 Atès el vuit legal quan el moment temporal en el qual és necessari preveure la reserva d'habitatges de protecció pública que preveu l'art. 57.3 del TRLlu per aquells PAU en fase d'execució que

acompleixin els requisits establerts a l'art. 66.3 del RLLu, aquest POUM estableix que no estan subjectes a dita reserva aquells àmbits poligonals que disposin del projecte de gestió aprovat inicialment en el moment de l'entrada en vigor del POUM, tal com es preveu a la disposició transitòria primera d'aquestes NNUU.

CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

SECCIÓ I. L·LICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

Article 27. Actes subjectes a llicència urbanística prèvia

- 1 Estan subjectes a llicència urbanística prèvia els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres a que fa referència l'article 179 del TRLlu i el 234 del RLLu, així com les que defineixi aquest POUM, el planejament urbanístic derivat i les ordenances específiques que l'Ajuntament té aprovades o pugui aprovar en el futur, siguin promoguts per particulars, òrgans de l'Estat, de la Generalitat, o per entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics.
- 2 L'exigència de llicència urbanística s'estableix sens perjudici de les autoritzacions o concessions que siguin pertinents atorgar per part dels ens titulars del domini públic.
- 3 Les empreses o entitats prestadores dels serveis d'aigua, d'energia elèctrica, de gas, de telecomunicacions i d'altres serveis urbans, d'acord amb l'art. 236.1 del RLLu, no podran efectuar els subministraments provisionals per a l'execució d'actes d'ús o transformació del sòl que no hagin obtingut prèviament la llicència urbanística corresponent, i la durada del contracte de serveis no pot ser superior al termini màxim establert en la llicència per a la finalització de les obres, llevat que s'acrediti la concessió de la pròrroga corresponent.
- 4 Així mateix, d'acord amb l'art. 236.2 del RLLu, les empreses o entitats prestadores dels serveis d'aigua, d'energia elèctrica, de gas, de telecomunicacions i d'altres serveis urbans tampoc podran contractar definitivament els serveis sense la prèvia acreditació de l'obtenció de la llicència de primera ocupació.

Article 28. Innecesarietat de l'obtenció de llicència urbanística prèvia

No estan subjectes a l'obtenció de llicència urbanística prèvia els actes previstos a l'art. 179.3 del TRLlu i, concretament, les obres d'urbanització, construcció i/o enderroc que s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per a l'Ajuntament i les que s'executin com a compliment d'un ordre d'execució, sense perjudici de la presentació del corresponent projecte i nomenament de tècnic director o sota la supervisió dels Serveis Tècnics Municipals, tal com preveu l'art. 253.3 del RLLu.

Article 29. Classificació de les obres

Les obres es classifiquen en:

- a. Obres Majors: Són aquelles que per la seva transcendència és necessari la presentació d'un projecte subscrit per tècnic competent, visat pel col·legi professional corresponent, i que la seva execució ha de ser dirigida per un tècnic competent, d'acord amb la definició que faci en cada moment la legislació sobre règim local, en aquest moment definida a l'art. 75.2 del Decret 179/95, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.
- b. Obres menors: Aquelles obres que per la seva escassa transcendència no necessiten de la presentació d'un projecte subscrit per tècnic competent ni la seva execució s'ha de dirigir per cap tècnic.

Article 30. Règim jurídic de les llicències d'obres

- 1 Les llicències urbanístiques s'han d'atorgar d'acord amb el que estableixen la legislació urbanística, aquest POUM i les ordenances municipals.
- 2 La competència i el procediment per a atorgar i denegar les llicències urbanístiques s'ajusten al que estableix la legislació de règim local. El sentit positiu del silenci administratiu en aquesta matèria s'entén sens perjudici del que disposa l'article 5.2 del TRLlu i en el marc del que estableix la legislació aplicable sobre procediment administratiu comú.

Article 31. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

- 1 Totes les llicències urbanístiques per a executar obres han de fixar un termini per a començar-les i un altre per a acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat. Si les llicències no els fixen, el termini per a començar les obres considerades majors és d'un any i el termini per a acabar-les és de tres anys. Per a les obres menors, el termini per a començar-les és de 3 mesos i per acabar-les d'un any.
- 2 La llicència urbanística caduca si, en finir qualsevol dels terminis a què fa referència l'apartat 1, o les pròrrogues corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres. A aquests efectes, el document de la llicència ha d'incorporar l'avertiment corresponent.
- 3 Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.
- 4 Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts. La llicència prorrogada per aquest procediment no queda afectada pels acords regulats per l'article 71 del TRLlu, tal com disposa l'art. 181.4.
- 5 Un cop caducada la llicència urbanística, l'òrgan municipal competent ho ha de declarar i ha d'acordar l'arxiu de les actuacions, d'ofici o a instància de terceres persones i amb l'audiència prèvia de la persona titular.

Article 32. Documents per a la sol·licitud

Els diferents documents a presentar per a cada una de les llicències queden especificats a les ordenances municipals vigents o a les que es puguin aprovar en un futur.

Article 33. Condicions bàsiques de l'atorgament de llicències

- 1 Les llicències s'atorgaran amb subjecció a allò que es disposa en aquest Pla respecte a la classe de sòl, al seu destí i a les condicions d'aprofitament urbanístic establertes d'acord amb la seva qualificació.
- 2 Quan l'obra o edificació requereixi la cessió de terrenys destinats a vials i/o la seva urbanització, caldrà realitzar la cessió prèviament i la llicència d'edificació es podrà atorgar condicionada a la urbanització simultània, d'acord amb allò establert a l'art. 41.1 del TRLlu i 237 del RLLu.

Article 34. Obligacions del titular de la llicència

- 1 La llicència d'obres obliga al seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes NNUU, al següent:
 - a. Acomplir tot allò regulat per les ordenances municipals vigents en cada moment.
 - b. Restituir la vorera confrontant a la finca dins el termini de conclusió de l'obra.
 - c. Restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tal com voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escocells, parterres, bancs, marquesines, baranes,

- escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.
- d. Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic. Caldrà deixar sempre una vorera de 0,90 metres d'amplada pel pas dels vianants, construint, si fos necessari, una vorera suplementària suficientment senyalitzada.
 - e. Assumir les despeses d'obertura de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram, gas i telecomunicacions.
 - f. Sol·licitar l'autorització temporal de qual o reserva d'estacionament, i de la grua o aparell elevador, si és el cas.
 - g. Sol·licitar a l'Ajuntament prèviament a l'inici de les obres de nova planta o ampliació un acte de replantejament amb la finalitat de consensuar l'acompliment de les condicions anteriors i definir sobre el terreny el reajustament de les alineacions, si escau, tal com preveu l'art. 180.4 del TRLlu i 251 del RLLu.
 - h. 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 altres administracions competents en la matèria, en aplicació de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.
- 2 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 la garantia establerta a les ordenances fiscals municipals.
 - 3 A l'obra s'haurà de tenir, a disposició de la inspecció municipal, la documentació següent:
 - a. Fotocòpia de la llicència urbanística municipal.
 - b. Fotocòpia de les llicències específiques per a instal·lació de tanques, de grues-torre o aparells elevadors, etc.
 - c. Fotocòpia d'haver fet efectives les garanties urbanístiques establertes a la corresponent llicència.
 - d. 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 el termini màxim d'una setmana, en cas contrari es podrà suspendre la llicència fins al compliment de dita condició.

Article 35. Llicència de primera ocupació

- 1 Acabades les obres que necessiten llicència de primera ocupació, d'acord amb el que estableixi en cada moment la legislació sobre règim local, en aquest moment l'art. 90 del Decret 179/95, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, sol·licitant la llicència de primera ocupació. Els serveis tècnics municipals comprovaran si l'obra s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han reparat tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg, podent l'Ajuntament, en cas de dubte, exigir una inspecció mitjançant càmera de vídeo.
- 2 Resta prohibida als titulars de l'edifici construït la seva ocupació o utilització prèvia a l'obtenció de la llicència de primera ocupació.
- 3 Les empreses o entitats prestadores dels serveis d'aigua, d'energia elèctrica, de gas, de telecomunicacions i d'altres serveis urbans no poden contractar definitivament els serveis sense la prèvia acreditació de l'obtenció de la llicència de primera ocupació, tal com disposa l'art. 236.2 del RLLu.

Article 36. Certificats de règim urbanístic

Les persones interessades poden demanar l'emissió de certificats de règim urbanístic d'una finques o un sector concret què ha d'expressar quin és el règim urbanístic aplicable a la finca en el moment de la seva sol·licitud, amb contingut i els efectes establerts a l'art. 99 del TRLlu i 20 del RLLu.

Article 37. Obligació a edificar

- 1 S'estableix el termini de 6 anys per a sol·licitar la llicència urbanística d'edificació dels terrenys que tenen la condició de solar o en les que hi hagi construccions paralitzades, ruïnoses, derruïdes o inadequades a l'àmbit dels barris vells de Sant Joan de Palamós i de Palamós. El termini per a finalitzar les obres serà l'establert en la corresponent llicència.
- 2 El planejament urbanístic derivat haurà d'establir els terminis per a edificar els solars dels sectors que desenvolupi.

SECCIÓ II. INFRACIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

Article 38. Infracció Urbanística

- 1 Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present POUM, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina el la Llei d'urbanisme i el reglament que la desenvolupa, d'acord amb la tipificacions establertes per aquests texts legals.
- 2 Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix l'art. 211 i següents de la Llu, 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 protecció de la legalitat urbanística previstes per la legislació urbanística vigent.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS COMUNES

Article 39. Funció i contingut social de la propietat del sòl

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

Article 40. Contingut de la Propietat del sòl

- 1 L'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat s'ha de subjectar al principi de la funció social d'aquest dret, dins els límits imposats per la legislació i el planejament urbanístics i complint els deures fixats per aquests.
- 2 En cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la legislació urbanística, el POUM o el planejament derivat que el desenvolupi, d'acord amb el que estableix l'art. 5 del TRLlu.

Article 41. Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu de beneficis i càrregues

- 1 La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística dels ens públics i dels particulars es produeix en els termes establerts per la Llei d'urbanisme, el Reglament que la desenvolupa i per la legislació aplicable en matèria de sòl.
- 2 Es reconeix i es garanteix, en el sí de cadascun dels àmbits d'actuació urbanística, el principi del repartiment equitatiu entre totes les persones propietàries afectades, en proporció a llurs aportacions, dels beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.

Article 42. Inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística

L'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions, en tant que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no confereix a les persones propietàries el dret a exigir indemnització, excepte en els supòsits expressament establerts per la Llei d'urbanisme, el seu Reglament i per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 43. Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística, es defineix a través de:

- a. La classificació del sòl
- b. La qualificació del sòl
- c. La determinació de l'estructura general del territori mitjançant les reserves per a sistemes generals.

Article 44. Règim urbanístic del subsòl

- 1 El subsòl, d'acord amb l'art. 39 del TRLlu, també es regula pel Pla i resta sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquestes servituds siguin compatibles amb l'ús de d'immoble privat servent d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït. Altrament, s'haurà de procedir a l'expropiació corresponent.
- 2 L'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl estan condicionats en qualsevol cas a la preservació de riscos, i també a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats i del patrimoni geològic protegit, d'acord amb la legislació sectorial aplicable.

Article 45. Classificació del sòl

- 1 La legislació urbanística encomana al POUM la tasca d'establir la classificació del sòl en tot el seu àmbit d'actuació i per a cada classe de sòl assigna als propietaris un conjunt de drets i obligacions genèriques.
- 2 El POUM classifica el sòl del terme municipal de Palamós, a efectes del règim jurídic, en sòl urbà en les categories de consolidat i no consolidat, sòl urbanitzable delimitat i sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris de classificació establerts a la legislació urbanística.
- 3 Tot i que d'acord amb la legislació urbanística també existeix la possibilitat de classificar sòl urbanitzable no delimitat, en aplicació dels criteris de classificació el POUM no preveu cap àmbit amb aquesta classificació.
- 4 El sòl urbanitzable delimitat esdevindrà sòl urbà mitjançant l'execució urbanística corresponent.

Article 46. Qualificació del sòl

- 1 Té per objecte assignar a cada part del territori usos, intensitats, densitats i condicions de l'edificació tot desenvolupant i precisant els drets i deures genèrics establerts pel POUM mitjançant la classificació.
- 2 El POUM efectua la qualificació del sòl mitjançant la divisió del territori en zones, sistemes, sectors i polígons d'actuació urbanística i el planejament derivat mitjançant la divisió en zones i sistemes.

Article 47. Determinacions en sòl urbà

- 1 Les determinacions d'aquest POUM en sòl urbà s'ajusten a les establerts a l'art. 58.2 i següents del TRLlu i els apartats 2 i 3 de l'art. 68 del RLlu.

- 2 En sòl urbà el present POUM és d'aplicació directa, llevat on es prevegi la redacció d'un planejament derivat (PMU).
- 3 El POUM distingeix el sòl urbà en les categories de consolidat i no consolidat, independentment que hi delimiti un PAU o que estigui subjecte a la redacció d'un PMU.
- 4 El Pla classifica com a sòl urbà consolidat els terrenys que tenen la condició de solar i aquells als quals només manca per a assolir dita condició assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització, d'acord amb la definició de l'art. 30 del TRLlu i 31.1 del RLLu i queda delimitat en els plànols sèrie 3.1 del document núm. 2 del POUM, corresponent a plànols d'ordenació.
- 5 El Pla classifica com a sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat, d'acord amb la definició de l'art. 31 del TRLlu i 31.2 del RLLu i queda delimitat en els plànols sèrie 3.1 del document núm. 2 del POUM, corresponent a plànols d'ordenació.
- 6 El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el POUM el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions que estableix el TRLlu o el POUM per ésser considerat consolidat com a conseqüència de la nova ordenació.
- 7 La delimitació d'un PAU en sòl urbà consolidat només es preveu pel repartiment equitatiu de les despeses necessàries per a completar o acabar la urbanització o, depenent de l'estat d'execució del planejament que desenvolupa, per a garantir l'acompliment dels deures contrets.
- 8 La necessitat de redactar un PMU en sòl urbà consolidat amb alguns dels objectius previstos a l'art. 68.1.b) del TRLlu o 90.1 del RLLu no comporta la necessitat de delimitar un sector, si per a l'execució del PMU el POUM no considera necessari el repartiment de beneficis i càrregues.
- 9 En sòl urbà no consolidat, on es considera necessària una gestió urbanística integrada per repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística prevista en el POUM, el Pla delimita un Polígon d'actuació urbanística (PAU), les finalitats de cadascun dels quals estan definides a les corresponents fitxes individualitzades d'aquestes NNUU.

Article 48. Determinacions en sòl urbanitzable

- 1 Les determinacions d'aquest POUM en sòl urbanitzable delimitat s'ajusten als establerts a l'art. 58.7 del TRLlu i 68.4 del RLLu.
- 2 El Pla classifica com a sòl urbanitzable delimitat aquells terrenys que considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica i que quantitativament són proporcionats a les previsions de creixement que s'efectua a la memòria del Pla.
- 3 Tot i la possibilitat legal de distingir entre el sòl urbanitzable delimitat i no delimitat, en aplicació dels criteris sobre la classificació del sòl establerts a la legislació urbanística, aquest POUM no ha trobat cabuda per a la classificació de terrenys com a sòl urbanitzable no delimitat. Efectivament, aquells terrenys que no reuneixen els requisits establerts per la legislació urbanística per ésser classificats com a no urbanitzables ni es consideren necessaris per ésser classificats com a urbanitzables delimitats segons els criteris de l'apartat 2 d'aquest article, en aplicació dels criteris de desenvolupament urbanístic sostenible que propugna l'art. 3 de la Llu, s'han classificat com a no urbanitzables.
- 4 Pel que fa la proposta d'ordenació i ubicació dels sistemes urbanístics que efectua el POUM s'estarà a allò disposat als apartats 10,11 i 12 de l'art. 11 d'aquestes NNUU.

Article 49. Determinacions en sòl no urbanitzable

- 1 Les determinacions d'aquest POUM en sòl no urbanitzable s'ajusten als establerts a l'art. 58.9 del TRLlu Llu i 68.8 del RLLu.
- 2 El POUM qualifica el Sòl no urbanitzable mitjançant la delimitació de zones en els plànols de la sèrie 3.5 del document núm. 2 del POUM, corresponents a qualificació del sòl segons.

- 3 Quan el sòl no urbanitzable està sotmès a les determinacions d'un Pla urbanístic de major jerarquia, o territorial al qual ha de guardar coherència, les ordenances que regulen la zona també recullen implícitament les determinacions de dits planejament.

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES URBANÍSTICS

Article 50. Definició

- 1 Els sistemes urbanístics són aquell conjunt d'elements d'interès general o local que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució per assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris i espais lliures públics en general.
- 2 També es qualifiquen com a sistemes urbanístics els terrenys que formen part del domini públic d'acord amb la delimitació o atermentament efectuats en aplicació de la legislació sectorial i el seu destí és conforme a dita legislació sectorial.
- 3 El sistema d'habitatges dotacionals públics és un sistema urbanístic diferenciat del sistema d'equipaments comunitaris, que requereix sempre la titularitat pública del sòl, la qual s'obté mitjançant cessió obligatòria i gratuïta o expropiació, d'acord amb l'article 34.7 del TRLRHL, si s'escau, mitjançant les formes previstes per la legislació sectorial d'habitatge.
- 4 El Pla estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.
- 5 El sòl reservat per a sistemes urbanístics, generals o locals, que el pla d'ordenació urbanística municipal inclogui, als efectes de llur gestió, en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors de planejament urbanístic derivat, resta classificat com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable, segons que correspongui, i en conseqüència és part integrant del sector.
- 6 El sòl reservat per a sistemes urbanístics, generals o locals, que el pla d'ordenació urbanística municipal ubica en el sòl no urbanitzable tindran la classificació de sòl no urbanitzable.

Article 51. Sistemes urbanístics generals i locals

- 1 Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que aquest Pla reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'abast de tot el terme municipal de Palamós o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà. Són els sistemes grafiats en el plànol 3.2.1 d'aquest Pla, corresponent a "estructura general del territori"
- 2 Integren els sistemes urbanístics locals els terrenys que aquest Pla reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable o el conjunt de sòl urbà del municipi.

Article 52. Qualificació del sistemes urbanístics

- 1 Els sistemes urbanístics que preveu el Pla són: de comunicacions, d'espais lliures públics, d'equipaments comunitaris, d'habitatges dotacionals públics i de domini públic sectorial.
- 2 El sistema urbanístic de comunicacions comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, per transport terrestre, aeri o marítim, i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles respectives.
- 3 El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport, els cementiris i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social. Dins el sistema de serveis tècnics s'inclou els parcs de maquinària, les infraestructures hidràuliques i les

instal·lacions de gestió de residus, d'abastament i subministrament d'aigua, de sanejament, de producció i distribució d'energia, i de telecomunicacions.

- 4 El sistema urbanístic d'espais lliures públics comprèn els parcs, els jardins, les zones verdes, les places i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport. La concreció dels elements que integren aquest sistema ha de tenir en compte l'existència de restes arqueològiques d'interès declarat, d'acord amb el que estableix l'[art. 9.3](#) del TRLlu.
- 5 El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics és un sistema urbanístic diferenciat del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, destinat a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'acollida, d'assistència residencial o d'emancipació, que resultin de la memòria social.
- 6 El sistema urbanístic de domini públic sectorial comprèn aquells terrenys que formen part del domini públic d'acord amb la delimitació o atermenament efectuats en aplicació de la legislació sectorial i que aquest POUM li atribueix el destí que és conforme amb dita legislació sectorial.

Article 53. Titularitat i obtenció dels sistemes urbanístics

- 1 Els sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris poden ésser públics o privats.
- 2 Els sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris obtinguts en virtut d'allò establert als apartats 3.4 de l'art. 65 i 94 del TRLlu i les lletres d) dels apartats 3 i 4 de l'art. 68 del RLLu seran de titularitat pública, els altres poden ésser de titularitat pública o privada.
- 3 El planejament urbanístic derivat, d'acord amb l'art. 33.3 del RLLu, pot preveure que el sòl destinat a serveis tècnics sigui de titularitat pública o privada, i pot establir l'obligació de reservar espais comuns en les edificacions per a la implantació de serveis tècnics.
- 4 Podrà preveure's sistemes de titularitat privada quan ho determini expressament aquest Pla i quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'entrada en vigor del POUM. En cas de no dir-se res en concret s'entendrà que són de titularitat pública.
- 5 D'acord amb l'art. 34.7 del TRLlu, els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireixen mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'art. 150 del TRLlu.
- 6 Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui, sense perjudici d'allò que disposa l'art. 103.4 del TRLlu.
- 7 L'Ajuntament podrà cedir gratuïtament a l'administració pública competent en la matèria aquells terrenys destinats a sistemes que obtingui per cessió lliure i obligatòria en l'execució urbanística del Pla o que adquireixi per qualsevol altre mecanisme.

Article 54. Concessions per a equipaments

Sobre el sòl destinat a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris que l'Ajuntament o qualsevol altra administració hagin adquirit per qualsevol títol de dret administratiu o civil, inclosa la cessió obligatòria i gratuïta, podran decidir qualsevol fórmula de gestió directa o indirecta per tal que el sòl esmentat sigui destinat a l'equipament comunitari previst al POUM, per qualsevol forma de gestió directa o indirecta.

Article 55. Afecció dels sistemes urbanístics al seu ús

- 1 El POUM determina l'ús, característiques i ubicació de tots els sistemes urbanístics, generals o locals, que no estan subjectes a una ulterior ordenació mitjançant planejament derivat.
- 2 El POUM estableix l'ús de tots els sistemes urbanístics inclosos en sectors de sòl urbà i per a la seves característiques i ubicació definitives s'estarà allò establert als apartats 10, 11 i 12 de l'art. 11 d'aquestes NNUU.

- 3 Pel que fa els sistemes urbanístics inclosos en sectors de sòl urbanitzable delimitat, normalment, el POUM els afecta a l'ús i per a la seva ubicació definitiva també s'estarà allò establert als apartats 10, 11 i 12 de l'art. 11 d'aquestes NNUU. Quan el POUM no estableix l'ús, raonadament ho farà el PPU o, posteriorment, mitjançant un PEU.
- 4 En el supòsit que el POUM no estableixi l'ús o es vulgui modificar algun dels establerts, o la seva titularitat, es podrà realitzar mitjançant un Pla especial urbanístic dels previstos a l'art. 67.1.d) del TRLlu. Aquest PEU haurà de ponderar i valorar les noves necessitats d'acord amb l'ús i titularitat assignats i per a la seva aprovació no serà la tramitació d'una modificació del POUM.
- 5 El sòl que el POUM afecta a sistemes urbanístics, un cop adquirit pel municipi s'entendrà automàticament afectat a l'ús públic o al servei públic en funció de la seva concreta destinació. Si l'Ajuntament és l'administració competent el seu règim jurídic serà el dels béns demaniais i, mentre no s'executin les obres necessàries per la seva posada en funcionament, es podrà destinar provisionalment o temporalment a altres usos igualment dotacionals..
- 6 Quan el bé hagi de ser objecte de cessió a una altra administració titular de la competència material en virtut de la legislació sectorial, es considerarà com a bé patrimonial, amb vinculació urbanística al seu concret destí, pendent d'afectació per l'administració competent. Mentre no es produeixi dita afectació, igualment es podrà destinar provisionalment o temporalment a altres usos, igualment dotacionals.

Article 56. Compatibilitat entre sistemes urbanístics i altres qualificacions

- 1 D'acord amb allò que preveu l'art. 34.1 del RLLu, amb caràcter general, el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública són susceptibles de destinar-se als usos de garatge, sempre que aquest ús no sigui incompatible amb la funcionalitat del sistema o així es determini en la regulació específica de cada sistema.
- 2 En la regulació concreta de cada sistema es determina si, a més de l'ús de garatge, és possible la utilització del subsòl per a altres usos.
- 3 D'acord amb l'art. 34.2 del RLLu, en les fitxes d'aquestes NNUU corresponents a sòl urbà inclòs en PAU o en sectors de PMU, es preveu la possibilitat que el subsòl del sòl qualificat com a sistemes de titularitat pública sigui susceptible d'aprofitament de titularitat privada, destinat a l'ús d'aparcament, de magatzem, a usos propis dels equipaments o a d'altres usos admesos pel planejament en el subsòl, quan sigui necessari per garantir l'equilibri de beneficis i càrregues derivat de la cessió gratuïta del sòl destinat a nous sistemes de titularitat pública
- 4 En cas de destinar sistemes temporalment i provisional a altres usos dotacionals, d'acord amb allò esmentat als apartats 5 i 6 de l'article anterior, les obres executades per a la implantació del sistema de manera temporal o provisional han de ser les mínimes que siguin imprescindibles.
- 5 Els terrenys destinats a sistemes urbanístics generals o locals ja adquirits per l'administració pública, tal com preveu l'art. 53.6 del TRLlu, poden ésser utilitzats de manera temporal i esporàdica, sense necessitat de realitzar el procediment previst a l'art. 54 del TRLlu, per a instal·lar-hi mercats ambulants o per a desenvolupar-hi activitats de lleure, esportives, recreatives, culturals i similars. L'autorització d'aquests usos no comporta l'incompliment de l'obligació de destinar els terrenys a les finalitats determinades pel planejament urbanístic

Article 57. Protecció dels sistemes urbanístics (PS)

- 1 El Pla incorpora implícitament, encara que no els grafii expressament, els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
- 2 Entre els diferents espais de protecció de sistemes, hi ha els següents:
 - a. Protecció del Sistema viari (PSv): S'estarà al que disposa aquest POUM i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, la Llei 25/1988 de 29 de juliol de carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7/1993 de 30 de setembre de carreteres

de Catalunya i el seu Reglament, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix, pel que fa als camins rurals, hauran de respectar les determinacions establertes en les diferents zones del sòl no urbanitzable que travessin i les disposicions en matèria de protecció contra incendis.

- b. Protecció dels equipaments (PSe): S'estarà al que estableix aquest Pla en cada cas i la legislació sectorial corresponent. Especial menció pel cas dels cementiris que hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent, el decret 297/97, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el reglament de policia sanitària mortuòria.
 - c. Protecció de les infraestructures tècniques (PSs): S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2 m a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.
- 3 En qualsevol cas, la legislació sectorial a què es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.
 - 4 Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
 - 5 No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

Article 58. Sistemes urbanístics, subsistemes i categories.

- 1 Sistema urbanístic de comunicacions (clau V, PR i A):
 - A. Xarxa viària (V)
 - 1 Xarxa viària territorial (V1)
 - 2 Xarxa viària local bàsica (V2)
 - 3 Xarxa viària local complementària (V3)
 - 4 Xarxa viària local trànsit restringit (V4)
 - 5 Xarxa de camins rurals (V5)
 - 6 Les àrees i zones d'aparcament (Va).
 - B. Portuari (PR)
 - 1 Port comercial (PR1)
 - 2 Port esportiu (PR2)
 - C. Aeroportuari (A)
 - 1 Aeròdroms petits: heliports (A1)
- 2 Sistema urbanístic d'espais lliures públics (clau P)
 - 1 Parcs (P1)
 - 2 Jardins i zones verdes (P2)
 - 3 Places (P3)
 - 4 Espais connectors (P4)
- 3 Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris (clau E).
 - 1 Centres públics (E1)
 - 2 Religiosos (E2)
 - 3 Cultural (E3)
 - 4 Docent (E4)
 - 5 Esportiu (E5)
 - 6 Sanitari (E6)
 - 7 Assistencial (E7)
 - 8 Transport (E8)

- 9 Serveis tècnics (E9)
- 10 Serveis Urbans (E10)
- 11 Protecció i seguretat públiques (E11).

- 4 Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals (clau X)
- 5 Sistema urbanístic de domini públic sectorial (clau H)
 - 1 Domini públic marítim-terrestre estatal (H1)
 - 2 Domini públic hidràulic (H2)

CAPÍTOL II. SISTEMA URBANÍSTIC DE COMUNICACIONS, CLAU V, Pr i A

SECCIÓ I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 59. Definició

- 1 El sistema urbanístic de comunicacions comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, per transport terrestre, marítim o aeri, i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles respectives.
- 2 Els sòls destinats per aquest Pla a sistema de comunicacions s'inclouen en algun dels subsistemes següents:
 - Xarxa viària, clau V
 - Portuari, clau PR
 - Aeri, clau A

Article 60. Regulació

Aquest Pla estableix les determinacions generals del sistema de comunicacions corresponents a cadascun dels subsistemes definits a l'art. anterior, sense perjudici de l'aplicació del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial que afecti a aquests sistemes.

SECCIÓ II. SUBSISTEMA URBANÍSTIC DE LA XARXA VIÀRIA. (CLAU V)

Article 61. Definició

- 1 Comprèn els espais i les instal·lacions reservats en el Pla per garantir la connexió entre el municipi i el territori i donar un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal. El sistema de la xarxa viària Inclou la xarxa viària (V), les àrees i zones d'aparcament (Va) i la protecció del sistema viari (PSv).
- 2 Formen part del sistema general de la xarxa viària totes aquelles vies de la categoria territorial i aquelles de la xarxa viària local bàsica que s'han inclòs en el plànol d'estructura general del territori (plànol 3.2.1), d'acord amb allò que disposa l'apartat 2n, la lletra a), de l'art. 73.2 del RLU.

Article 62. Categories del subsistema de la xarxa viària

- 1 En funció del seu nivell de servei, en el plànol núm. 3.2.2, corresponent a sistema urbanístic de comunicacions, el POUM estableix les categories següents:
 - 1 Xarxa viària territorial (V1)
 - 2 Xarxa viària local bàsica (V2)
 - 3 Xarxa viària local complementària (V3)
 - 4 Xarxa viària local trànsit restringit (V4)
 - 5 Xarxa de camins rurals (V5)
 - 6 Les àrees i zones d'aparcament (Va)
- 2 Xarxa viària territorial (clau V1): Formada per aquelles vies que tenen com a funció principal la de connectar la ciutat de Palamós amb la resta del territori i que són el conjunt de vies segregades i convencionals que creuen el terme municipal que, atès que totes transcorren íntegrament per

territori de Catalunya, són competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya. La seva regulació, així com de les zones de protecció del sistema, s'estableixen en la normativa sectorial vigent, en l'actualitat la Llei 7/93, de 30 de setembre, de carreteres, i el reglament que la desenvolupa.

- 3 Xarxa viària local bàsica (clau V2): Formada per aquelles vies amb la funció de relacionar i comunicar les diferents àrees urbanes del municipi i que el POUM pretén potenciar per a la mobilitat rodada a les diferents parts i nuclis urbans del municipi.
- 4 Xarxa viària local complementària (clau V3): Formada per aquelles vies destinades a donar accés a les edificacions i activitats a partir de la xarxa viària local bàsica i que caldrà regular més abastament mitjançant ordenances municipals per aconseguir que el seu ús rodat es limiti al barri o nucli urbà al qual donen servei.
- 5 Xarxa viària local de trànsit restringit (clau V4): Formada per aquelles vies destinades a generar una xarxa per a vianants i bicicletes per reforçar la mobilitat de cada barri i alhora ordenar la connexió entre ells i amb la xarxa d'espais lliures i equipaments locals i generals.
- 6 Xarxa de camins rurals (clau V5): Formada pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat i la seva comunicació amb els camins rurals dels municipis veïns i del sòl no urbanitzat amb el teixit urbà.
- 7 Àrees i zones d'aparcament (Va): Estan formades per aquells terrenys de titularitat pública o privada destinades a l'estacionament de vehicles.

Article 63. Règim urbanístic

1 Xarxa viària territorial (V1).

Ús principal: Comunicacions. Bàsicament trànsit rodat intermunicipal.

Usos compatibles: Serveis tècnics vinculats al viari i de suport al transport rodat i els establerts a la normativa sectorial que la regula.

Restriccions: el planejament derivats i els corresponent projectes d'urbanització dels sectors o PAU que limitin amb les carreteres C-31 i C-256 no hi podran tenir accés directe. L'accés a la C-256 se haurà de fer a través dels intercanviadors i calçades laterals, i a la C-31 a través dels enllaços previstos en el projecte constructiu de desdoblament.

2 Xarxa viària local (V2, V3 i V4).

Ús principal: Trànsit rodat de vehicles intensiu, reduït o restringit; transit per a vianants i bicicles, potenciant cadascun d'ells d'acord amb la funció establerta a l'article anterior.

Usos compatibles: Aparcament i serveis tècnics vinculats al sistema viari; xarxes de subministrament d'aigua, de sanejament, de producció i distribució d'energia i de telecomunicacions; ocupacions amb taules, cadires, para-sols, quioscs, jocs infantils etc.

Usos compatibles al subsòl: D'acord amb allò establert als apartats 1 i 2 de l'art. 34 del RLLu i als apartats 1 i 2 de l'art. 56 d'aquestes NNUU, a més de l'ús de garatge, el subsòl d'aquest sistema és pot destinar a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, subsistema de serveis tècnics, clau E9, encara que aquests pugui ser de caràcter privat.

Tot i que el Pla preveu el tipus de trànsit a suportar per la xarxa viària local, segons la seva categoria, cal entendre que es tracta de l'estratègia global a seguir tot i que, la decisió final correspondrà al planejament derivat, als projectes d'urbanització, als projectes d'obres ordinàries o a les ordenances municipals que es puguin tramitar, sobretot pel que fa la categoria V4.

Els nuclis antics de Palamós i Sant Joan, així com els primers eixamples més propers a aquests, es consideraran àrees de restricció de pas de vehicles. Aquestes àrees coincideixen en bona part amb aquells carrers en els quals actualment ja es potencia l'ús de vianants per damunt del trànsit rodat.

3 Xarxa viària rural (V5).

Ús principal: Trànsit rodat de vehicles restringit.

Usos compatibles: Serveis tècnics vinculats al sistema viari, xarxes de subministrament d'aigua, de sanejament, de producció i distribució d'energia i de telecomunicacions.

Usos compatibles al subsòl: no s'admeten.

L'administració competent mitjançant el projecte d'obres ordinàries, ordenances o decisions singulars fonamentades, d'acord amb les disposicions que estableix el POUM per a cada qualificació urbanística dels terrenys que travessi el camí rural corresponent, decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins i en particular sobre la restricció del trànsit de vehicles per aquells camins que tenen unes condicions d'especial interès paisatgístic, o per motius relacionats amb el risc d'incendi forestal, i el seu grau de pavimentació haurà d'estar d'acord amb aquesta funció.

4 Àrees i zones d'aparcament (Va):

Ús principal: Estacionament de vehicles a l'aire lliure o edificis destinat a garatges. En aquest cas, els paràmetres urbanístics seran els mateixos establerts genèricament pels sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris.

Usos compatibles: Serveis tècnics vinculats al sistema, edificacions de control o manteniment, xarxes de subministrament d'aigua, de sanejament, de producció i distribució d'energia i de telecomunicacions.

Usos compatibles al subsòl: D'acord amb allò establert als apartats 1 i 2 de l'art. 34 del RLU i als apartats 1 i 2 de l'art. 56 d'aquestes NNUU, el subsòl d'aquests sistemes, a més de l'ús de garatge, es pot destinar a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, subsistema de serveis tècnics, clau E9.

Quan estiguin compreses dins àmbits destinats a sistema urbanístic d'espais lliures (P1 i P3) les àrees d'aparcament es pavimentaran amb materials permeables i es dotaran d'arbrat.

5 Protecció del Sistema viari (V):

Per a l'espai de protecció i servitud del sistema urbanístic de la xarxa viària territorial (V1), tal com s'esmenta a l'art 57.2.a) d'aquestes NNUU, s'estarà al que disposa la normativa sectorial. Atès que aquest se situa en sòl NU, es qualifica amb la clau 26.

No es preveu cap determinació genèrica per a la protecció del sistema urbanístic de la xarxa viària local (V2, V3 i V4). Quan aquest POUM ho considera oportú estableix mesures d'aplicació directa com són la situació de l'alineació a carrer o la disposició d'espais lliures. Pel cas concret de la xarxa viària local bàsica, en concordança amb l'art. 183.7 d'aquestes NNUU, s'estableix l'obligació que quan la finca limiti amb més d'un vial, l'accés es realitzarà pel que formi part de la xarxa de comunicacions més secundària.

Per a l'espai de protecció del sistema urbanístic de la xarxa de camins rurals s'estarà, en cada cas, al que disposin les ordenances d'aquestes NNUU que regulen les diferents zones de sòl no urbanitzable pels quals transcorren.

Article 64. Alineacions i rasants

- 1 Les alineacions i les rasants de la xarxa viària territorial són les definides en els corresponents projectes constructius.
- 2 Els plànols de la sèrie 3.8, corresponents a "alineacions i rasants en sòl urbà" assenyalen les alineacions, i en el cas de sòl urbà consolidat també les rasants, de la xarxa viària que transcorre pel sòl urbà, sense perjudici de la seva posterior concreció mitjançant projectes d'urbanització o d'obres ordinàries.
- 3 Correspon al planejament derivat definir les alineacions i les rasants dels vials inclosos dins de sector, tan en sòl urbà com urbanitzable.

SECCIÓ III. SUBSISTEMA URBANÍSTIC PORTUARI. (PR)

Article 65. Definició

- 1 Compren els espais que en el moment de la redacció del POUM estan reservats per a l'ús exclusiu de ports: el comercial (PRa) i l'esportiu (PRb)..
- 2 Els ports se sotmetran a la legislació sectorial vigent en cada moment, actualment la Llei 5/1998, de 17 d'abril, de Ports de Catalunya i el seu desplegament reglamentari. La finalitat de dita legislació és establir l'organització portuària de la Generalitat i regular-ne la planificació, la construcció, la modificació, la gestió, la utilització i el règim de policia.
- 3 La planificació portuària, d'acord amb l'art. 31 de la Llei de Ports, correspon al Pla de ports de Catalunya. La seva formulació i redacció correspon al DPTOP i l'aprovació al Govern de la Generalitat. Atès que es tracta d'un Pla territorial sectorial, el POUM ha de ser coherent amb les seves determinacions.
- 4 No és una determinació pròpia del POUM preveure la construcció, modificació o ampliació dels ports. D'acord amb l'art. 36 de la Llei de Ports, el planejament urbanístic general ha de qualificar els ports existents com a sistema general portuari i contenir les determinacions bàsiques relatives a l'accessibilitat connectivitat, edificabilitat, volumetria, usos i aquelles que consideri d'interès general en el marc de les competències urbanístiques.
- 5 D'acord amb l'art. 37 de la Llei de ports, el sistema general portuari s'ha de desenvolupar mitjançant un Pla especial urbanístic que es tramitarà i aprovarà d'acord amb la legislació urbanística.
- 6 Les edificacions, instal·lacions i activitats ubicades dintre del sistema general portuari estan sotmeses a llicència urbanística, a excepció d'aquelles exemptes expressament per la Llei de Ports de Catalunya.

Article 66. El port comercial (PRa)

- 1 Comprèn els terrenys adscrits a Ports de la Generalitat de Catalunya en el llistat de l'annex II de la Llei 5/1998, de 17 d'abril, amb una superfície aproximada de 140.050 m².
- 2 El 3 de maig de 1999 l'Ajuntament i Ports de la Generalitat van signar un conveni de col·laboració en el qual s'establien les funcions de cada organisme i els criteris que havien de regir la redacció del Pla especial urbanístic dels espais portuaris. El 2 d'octubre de 2003 l'Ajuntament va aprovar inicialment el Pla especial que està pendent de seguir la seva tramitació.
- 3 Aquest POUM manté les determinacions bàsiques establertes en el PGOU per a la redacció del Pla especial urbanístic dels espais portuaris, incorporant aquelles dades i necessitats que preveu el pla especial aprovat inicialment. D'acord amb això s'estableix un coeficient d'edificabilitat brut màxim de 0,35 m²/m².
- 4 Al subsòl del port comercial, a més de l'ús de garatge, s'admeten els del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, subsistema de serveis tècnics, clau E9. Això no obstant, el Pla especial podrà incrementar els usos admesos en el subsòl.
- 5 A més dels objectius genèrics establerts a la Llei de Ports, el pla especial contindrà els següents:
 - Els definits en el conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i Ports de la Generalitat
 - Donar resposta a la necessitat d'aparcament que actualment es desenvolupa en superfície.
 - Facilitar la continuïtat del Passeig Mar fins a les instal·lacions del Port.
 - Ordenar el front edificat davant el moll del port nàutic.
 - Ampliar les àrees de vianants al voltant de la planassa.
 - Ordenar els espais lliures de l'àmbit.
 - Integrar a l'entorn els edificis de l'antiga Pedrera

Article 67. El port esportiu (PRb)

- 1 Comprèn els terrenys inclosos en el projecte de construcció d'un nou port esportiu a la zona de Sota Pedró que va ser aprovat per Ordre ministerial de 9 de març de 1990 del Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme estatal, i que van ser motiu de concessió administrativa atorgada pel Consell Executiu de la Generalitat de Catalunya de data 3 d'abril de 1990. L'àmbit del Port esportiu té una superfície aproximada de 153.893 m².
- 2 El desenvolupament del port esportiu es regeix per les determinacions del projecte aprovat que es recullen i concreten a l'apartat següent. Mentre no es redacti el Pla director urbanístic portuari, les modificacions del POUM no podran introduir alteracions substancials.
- 3 Amb caràcter general, en els espais on no es determina gràficament la construcció d'edificis tancats, s'admeten els usos propis del sistema de comunicacions, els serveis tècnics i els vinculats amb l'activitat del port esportiu que no requereixin la construcció d'edificis tancats, inclòs la marina seca, estacions de servei, grues torre, etc. que es podran protegir de la pluja i el sol amb pèrgoles, marquesines i porxos oberts. També s'admetran les activitats de tipus esportives, recreatives, comercials, de restauració o vinculades amb el lleure, amb les construccions i instal·lacions mínimes necessàries per al desenvolupament de l'activitat, que hauran de desenvolupar-se en una única planta i no podran ocupar més d'un 2% de l'àmbit del Port esportiu. Les pèrgoles per a la protecció solar amb o sense plaques fotovoltaïques no computaran en el càlcul de l'ocupació.
- 4 En el subsòl de l'àmbit del port esportiu, a més de l'ús de garatge, s'admeten els del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, subsistema de serveis tècnics, clau E9.
- 5 En els plànols de la sèrie 3.6, corresponents a ordenació detallada del sol urbà, s'identifica l'àmbit del port esportiu i les diferents zones existents d'acord amb el projecte constructiu. La delimitació de les zones podrà ser objecte d'ajust la tramitació de llicències amb una variació màxima de les alineacions de 3 metres sense sobrepassar la seva superfície. Els paràmetres d'aplicació a cada zona són les següents:

PRb1. Edifici de locals Comercials, amb una superfície de 1.698 m².

- a. Tipus d'ordenació: Volumetria específica. En allò que no contradigui aquest article s'aplicaran els paràmetres de l'ordenació en illa oberta, subzona d'ordenació en bloc d'habitatges en la categoria d'ordenació predeterminada, clau 4.a.1.
- b. Alçada màxima i nombre de plantes: Les consolidades, d'acord amb l'estudi de façanes aprovat per l'Ajuntament.
- c. Usos principals: Comercial petit, Oficines i serveis tècnics.
- d. Usos compatibles: Restauració, activitats recreatives musicals, altres activitats recreatives, cultural, social, educatiu, esportiu i serveis tècnics.
- e. Complementari: 1 habitatge.

PRb2. Edifici de serveis, amb una superfície de 2.343 m².

- a. Tipus d'ordenació: Volumetria específica. En allò que no contradigui aquest article s'aplicaran els paràmetres de l'ordenació en illa oberta, subzona d'ordenació en bloc d'habitatges en la categoria d'ordenació predeterminada, clau 4.a.1.
- b. Alçada màxima: 10,50 m.
- c. Nombre de plantes: 2p.
- d. Usos principals: oficines i serveis, logístic, magatzem, serveis tècnics, serveis urbans, comercial petit, restauració, recreatiu i garatge.
- e. Usos compatibles: Indústria taller, indústria tipus I i magatzem.

PRb3. Edifici de control, amb una superfície de 460 m²

- a. Tipus d'ordenació: Volumetria específica. En allò que no contradigui aquest article s'aplicaran els paràmetres de l'ordenació en illa oberta, subzona d'ordenació en bloc d'habitatges en la categoria d'ordenació predeterminada, clau 4.a.1.
- b. Alçada màxima: 5 m.

- c. Nombre de plantes: 1p.
- d. Usos principals: oficines i serveis.
- e. Usos compatibles: comercial petit i restauració.

PRb4. Edifici de tallers i magatzems I, amb una superfície de 2.559 m².

- a. Tipus d'ordenació: Volumetria específica. En allò que no contradigui aquest article s'aplicaran els paràmetres de la zona d'activitats econòmiques, subzona amb ordenació predeterminada, clau 9.c.
- b. Alçada màxima: 10,50 m.
- c. Nombre de plantes: 2p.
- d. Usos principals: Indústria taller, indústria tipus I, magatzem, logístic, serveis tècnics.
- e. Usos compatibles: oficines i serveis.

SECCIÓ IV. SUBSISTEMA URBANÍSTIC AERI. (A)

Article 68. Definició i desenvolupament.

- 1 Compren els terrenys que es prevegin en un futur per a la implantació d'un aeròdrom petit tipus heliport (A1) i que aquest POUM no proposa per considerar que ha d'ésser motiu d'un anàlisi acurat per ubicar-lo en el lloc adequat pel seu funcionament.
- 2 Independentment que la seva ubicació es proposi mitjançant el procediment establert a l'art. 48 del TRLlu o mitjançant una modificació d'aquest POUM, per a la seva execució serà necessària la tramitació d'un Pla especial urbanístic que determini les condicions de la seva implantació i la urbanització dels accessos.
- 3 El Pla especial urbanístic regularà la compatibilitat de l'ús del sòl amb els del subsòl.

CAPÍTOL III. SISTEMA URBANÍSTIC D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS, CLAU P

SECCIÓ I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 69. Definició

- 1 El sistema urbanístic d'espais lliures públics del terme municipal de Palamós comprèn els parcs, els jardins, les zones verdes i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport, així com aquells amb una funció de connectors.
- 2 El sistema urbanístic d'espais lliures públics ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.
- 3 L'ús genèric d'aquest sistema és el del lleure.

Article 70. Funcions

- 1 El sistema urbanístic d'espais lliures públics definit en aquest POUM garanteix les funcions següents:
 - a. Funció mediambiental. Com a espais oberts estratègics han de permetre la continuïtat entre els corredors ecològics i el sòl urbà.
 - b. Funció cultural. Definida pel caràcter de patrimoni històric i pedagògic respecte a la intervenció de l'home en la transformació i la utilització dels recursos naturals i la intervenció urbanística per a la determinació de la imatge final de la ciutat i del seu entorn rural.
 - c. Funció d'esplai i lleure. Definida pels elements de relació social i d'utilització d'aquests sòls per part dels ciutadans com a espais d'esplai, lleure i expansió.
- 2 Les diferents administracions públiques intervindran activament per tal de preservar, regenerar i promocionar aquests espais i garantir les seves funcions.

Article 71. Subsistemes d'espais lliures públics

En consideració a la funció que realitzen en el conjunt del sistema urbà i a la seva implantació sobre el territori el pla distingeix els subsistemes següents:

- Parcs (P1)
- Jardins i zones verdes (P2)
- Places (P3)
- Espais connectors (P4)

Article 72. Règim urbanístic dels espais lliures públics

- 1 El règim urbanístic s'estableix per a cada subsistema d'espai lliure d'acord amb la funció que ha de desenvolupar.
- 2 Independentment del subsistema en que estigui inclòs, cada espai lliure tindrà la consideració de sistema general d'espais lliures públics quan estigui grafiat en el plànol 3.2.1, corresponent a "estructura general del territori", en cas contrari tindrà la consideració de sistema local.
- 3 Caldrà la redacció d'un Pla especial urbanístic que reguli els sistemes urbanístics generals d'espais lliures en caràcter general, i especialment els següents: Pineda del Mas Pepó, sectors del Pla de Sant Joan (PPU 01, PPU 02, PPU 04), la Pedrera (PPU 07), sector industrial de la Pietat (PPU 10), sector industrial del Belitrà, àmbit del Molí de Vent (PAU 04), Pineda d'en Gori (PAU 10), àmbit nord del càmping King's (PAU 14).
- 4 En els sistemes urbanístics d'espais lliures públics afectats per la z.s.p. definida a la Llei de Costes, caldrà tenir en compte les disposicions establertes a dita Llei i al Reglament que la desenvolupa.

Article 73. Mesures mediambientals en els sistemes urbanístics d'espais lliures

- 1 En sòl no urbanitzable es prohibeix les estructures i construccions extensives que impedeixen la infiltració de les aigües pluvials a l'aqüífer i caldrà mantenir les condicions bàsiques de l'entorn on s'ubica (forestal, conreu, protecció, etc...).
- 2 En sòl urbà el POUM defineix la localització precisa dels espais inclosos en el sistema urbanístic d'espais lliures públics tot determinant la categoria de cadascun. El tractament de cada espai lliure s'ajustarà a la funció que li encomana el POUM mitjançant la definició de la categoria.
- 3 Els espais lliures públics s'han d'ordenar amb elements vegetals adients al destí i característiques de l'espai, seguint criteris de sostenibilitat, potenciant l'estalvi d'aigua, mitjançant l'ús d'espècies amb baix requeriment hídric.
- 4 Les figures de planejament derivat han de concretar o precisar les determinacions anteriors
- 5 Els usos, la ordenació i la gestió dels Parcs situats en sòl no urbanitzable es determinaran mitjançant un Pla especial urbanístic.

Article 74. Protecció dels béns catalogats

La concreció dels elements que integren aquest sistema d'espais lliures mitjançant els plans o projectes que es redactin ha de tenir en compte l'existència de restes arqueològiques d'interès declarat, d'acord amb el que estableix l'art. 9.3 del TRLlu i posaran en valor els béns d'interès natural o cultural compresos dins el Catàleg d'aquest POUM

SECCIÓ II. SUBSISTEMA DE PARCS (P1)

Article 75. Definició

- 1 Aquest subsistema l'integren aquells espais lliures públics de gran superfície i que bàsicament comprenen àrees boscoses o que el POUM proposa la seva plantació. Per la seva important extensió i per la seva posició respecte la ciutat realitzen una funció de protecció i de límit entre els diversos creixements del sistema urbà i entre aquest i els sòls agrícoles o forestals.

- 2 També s'inclouen dins aquest subsistema aquells espais lliures d'important extensió que donen servei a un o més barris de la ciutat, per estar situats bé en el seu perímetre exterior bé entre ells.

Article 76. Règim urbanístic

- 1 En els Parcs només s'admeten les petites construccions al servei del propi parc, que seran aïllades i d'una sola planta.
- 2 Ús principal: Lleure, passeig o joc
- 3 Ús compatible. Es podran admetre mitjançant la redacció d'un pla especial urbanístic d'ordenació del parc, amb les condicions que s'hi estableixen, els usos col·lectius de caràcter fix o eventual següents:
 - Cultural
 - Mediambiental
 - Docent
 - Esportiu
 - Recreatiu i espectacles
 - Aparcament vinculats als usos anteriors o als de parc.
- 4 La superfície de l'àrea que es delimiti per als usos previstos al punt anterior no ultrapassarà el 5% de l'extensió del Parc. Les edificacions en les quals es realitzin dites activitats dins l'àmbit del Parc seran d'una única planta i no superaran el 2% o 500 m².
- 5 Sobre els terrenys delimitats per a usos col·lectius, i sense alterar la seva condició de domini públic, l'Ajuntament podrà atorgar una concessió administrativa per a poder destinar-los a algun dels usos previstos en aquest apartat.
- 6 En el subsòl dels parcs només s'hi admetran sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris, subsistema de serveis tècnics, Clau E9, amb una ocupació màxima del 30 % de la seva superfície, i el disseny i fondària dels elements tècnics no restringiran l'ús genèric del sòl com a sistema d'espai lliure públic ni la plantació d'arbrat, permetent-se, una ocupació màxima en superfície del 2%. En tot cas, per a l'admissió de l'ús de garatge, en una superfície que no ultrapassi el 5% de la dimensió del parc, es podrà redactar un Pla especial urbanístic que demostrï la bondat de l'actuació.

SECCIÓ III. SUBSISTEMA DE JARDINS I ZONES VERDES (P2)

Article 77. Definició

Són els terrenys destinats a espais lliures d'edificació de dimensions més reduïdes que els parcs urbans amb funcions més locals o de barri.

Article 78. Règim urbanístic

- 1 Dins aquest tipus d'espais no es permeten altres usos que els del lleure, passeig o joc. Són espais no edificables, i només s'hi admeten les construccions o instal·lacions vinculades al seu destí d'espai lliure, incloses les infraestructures necessàries per a l'accessibilitat de les persones en els itineraris a través seu. Les construccions seran aïllades, d'una sola planta i no ocuparan més del 5% de la superfície del sistema. Seran espais on predominin els paviments tous que facilitin la plantació d'arbrat i espais enjardinats.
- 2 Ús principal: Lleure, passeig o joc
- 3 Usos compatibles: Aparcament al servei del propi sistema, en proporció adequada a la seva superfície, i les ocupacions amb taules, cadires, para-sols, quioscs, jocs infantils, ascensors, escales i rampes mecàniques o altres elements amb la funció de facilitar l'accessibilitat, etc.
- 4 En el subsòl dels jardins i de les zones verdes només s'hi admetran sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris, subsistema de serveis tècnics, Clau E9, amb una ocupació màxima del 30 % de la seva superfície, i el disseny i fondària dels elements tècnics no restringiran l'ús

genèric del sòl com a sistema d'espai lliure públic ni la plantació d'arbrat, permetent-se una ocupació màxima en superfície del 2%.

SECCIÓ IV SUBSISTEMA DE PLACES (P3)

Article 79. Definició

Són els terrenys destinats a espais lliures d'edificació amb funcions similars a les dels jardins però que per les seves dimensions i característiques tenen una configuració més urbana.

Article 80. Règim urbanístic

- 1 Dins aquest tipus d'espais no es permeten altres usos que els del lleure, passeig o joc. Són espais no edificables, i s'hi admeten bàsicament les construccions o instal·lacions vinculades al seu destí d'espai lliure, incloses les infraestructures necessàries per a l'accessibilitat de les persones en els itineraris a través seu i d'accés als usos admesos al subsol. Les construccions seran aïllades, d'una sola planta i no ocuparan més del 5% de la superfície del sistema. Per les seves característiques s'admet que el predomini dels paviments petris, tot i que es recomana que estiguin arbrats o amb parterres.
- 2 Ús principal: Lleure, passeig o joc
- 3 Usos compatibles: Aparcament al servei del propi sistema, en proporció adequada a la seva superfície; xarxes de subministrament d'aigua, de sanejament, de producció i distribució d'energia i de telecomunicacions; i les ocupacions amb taules, cadires, para-sols, quioscs, jocs infantils, ascensors, escales i rampes mecàniques o altres elements amb la funció de facilitar l'accessibilitat, etc.
- 4 En el cas concret del Passeig de Mar es podrà formular un pla especial urbanístic per alguna de les finalitats establertes a l'art. 67 del TRLU, com per la seva recuperació, millorament o protecció del paisatge. Pel que fa les ocupacions temporals amb construccions i instal·lacions, més enllà de la línia que delimita la zona de servitud de protecció establerta a la Llei de Costes, destinades a activitats econòmiques vinculades a les plantes baixes dels edificis que afronten amb el Passeig de Mar, es regularà pels paràmetres urbanístics següents:
 - a. Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.
 - b. Ocupació màxima general: 5% de la superfície del sistema, amb un màxim de 982,25 m².
 - c. Ocupació màxima per finques: Podran ocupar, com a màxim, el 80% de la longitud de la seva façana, projectada al Passeig de Mar paral·lelament als carrers ortogonals al mateix, els locals ubicats a les plantes baixes dels edificis que hi afronten. Nogensmenys, amb autorització dels propietaris i els titulars de les activitats de la resta de locals de la planta baixa del mateix edifici, es podrà ocupar fins un 80% de la façana de la finca.
 - d. Criteris d'ubicació: Al tram de ponent del Passeig, entre els carrers del Mar i Aragó, no s'admeten aquestes construccions i instal·lacions. Al tram d'entremig, entre els carrers Aragó i de l'Alba, se situaran a la banda de muntanya de la part central, fora de les zones de servitud de trànsit i protecció establertes a la Llei de Costes, sense envair la projecció dels carrers ortogonals al passeig, i al tram de llevant, entre el carrer de l'Alba i l'avda. Onze de Setembre, només s'admeten els existents fins que calgui renovar el títol habilitant, moment en el qual seguirà el mateix criteri que al tram d'entremig.

No es permetrà l'ocupació en aquells llocs on, tot i que en aplicació dels criteris d'ubicació sigui possible, no ho permeti la urbanització actual o futura del Passeig.
 - e. Nombre màxim de plantes: planta baixa.
 - f. Alçada màxima: 3,20 metres, agafada a tot el perímetre de la instal·lació respecte el terreny natural.
 - g. Usos: Comercial, restauració, cultural i social, activitats recreatives musicals i altres activitats recreatives. Aquests usos seran complementaris dels existents als locals que legitimen la

sol·licitud d'ocupació temporal del passeig, i que han de contenir tots els elements bàsics necessaris per dur a terme l'activitat, prohibint-se en les construccions i instal·lacions del Passeig la manipulació de materials o aliments.

- h. Criteris compositius, constructius i estètics:
- 1 Mòduls. Les construccions es construiran per mòduls iguals de 4,50 metres d'amplada per 5,00 metres de llargada, i el nombre permès s'obtindrà dividint per 5,00 m la resultant de multiplicar per 0,80 la longitud de la façana en metres, arrodonint superiorment a partir de 0,50 unitats i inferiorment en cas contrari.
 - 2 Elements constructius. Seran de caràcter desmuntable, a excepció dels fonaments que permetin l'ancoratge de l'estructura i que quedaran enterrats.
 - 3 Materials i acabats recomanats. els paraments de façana seran de panells prefabricats tipus fusta, ferro, alumini o similars, acabats amb colors clars, preferentment blancs, i amb una superfície vidriada superior al 60%.
 - 4 Materials i acabats prohibits. es prohibeix la construcció amb materials ceràmics, petris, de formigó o similars, i els acabats arrebossats o aplacats de qualsevol tipus.
 - 5 Cobertes. planes.
 - 6 Volumetria. Els volums seran paral·lelepípedes de composició senzilla, sense elements sortints.
- i. Mesures de protecció. Les instal·lacions hauran d'adaptar-se a la volumetria dels arbres, no permetent-se la seva tala o la poda de les branques per aquest motiu.
- j. Necessitat de llicència: Les construccions i instal·lacions estaran subjectes a llicència urbanística i a llicència d'ocupació temporal, d'acord amb l'art. 56.3 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals.
- k. Durada de les ocupacions temporals: 10 anys a partir de la seva atorgació, i 10 anys a partir de l'entrada en vigor de la present modificació del POUM per a les existents, en el benentès que aquest termini res té a veure amb les ocupacions temporals subjectes al pla d'usos temporals de la Llei de Costes. El cessament o canvi de l'activitat del local que ha estat motiu de l'atorgament d'ocupació temporal comportarà la caducitat d'aquesta.
- l. Legislació sectorial: Per a l'atorgament de les llicències caldrà tenir en compte les disposicions establertes a la Llei de costes i al Reglament que la desenvolupa.
- 5 D'acord amb allò establert als apartats 1 i 2 de l'art. 34 del RLU i als apartats 1 i 2 de l'art. 56 d'aquestes NNUU, el subsòl d'aquests sistemes, a més de l'ús de garatge, és pot destinar a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris.

SECCIÓ V. SUBSISTEMA D'ESPAIS CONNECTORS (P4)

Article 81. Definició

Són els terrenys que aquest Pla preveu com espais oberts estratègics que han de permetre la continuïtat entre espais protegits i que tenen una funció de corredors ecològics.

Article 82. Règim urbanístic

- 1 Sobre aquests terrenys no s'admetrà cap tipus de construcció i totes les actuacions que s'hi realitzin aniran encaminades a potenciar la seva funció d'espai connector.
- 2 Ús principal: Lleure i l'esbarjo.
- 3 Usos compatibles: no s'admeten.

CAPÍTOL IV. SISTEMA URBANÍSTIC D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS, CLAU E

Article 83. Definició

Comprèn aquest capítol la regulació dels sistemes d'equipaments comunitaris, en tant que es tracta de sòls destinats a instal·lar dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques demogràfiques i socioeconòmiques de la població.

Article 84. Subsistemes d'equipaments

- 1 Aquest POUM destina a equipaments comunitaris els terrenys que en els plànols corresponents s'identifiquen amb el codi E.
- 2 Amb el segon dígit s'identifica el tipus d'equipament segons la seva destinació, i quan l'equipament és o pot ser de titularitat privada s'acompanya d'un tercer dígit amb la lletra "p".
- 3 Aquells que s'hagin d'adquirir per expropiació, sobretot en sòl no urbanitzable, comportarà la necessitat d'expropiació dels terrenys necessaris per a garantir l'accés al sistema, d'igual manera, en aquells casos que el propi POUM preveu l'expropiació de l'accés, aquest no serà necessari si es garanteix l'accés d'una altra manera.
- 4 Es distingeixen els subsistemes següents:
 - 4.1 Centres públics (E1): Comprèn els terrenys per a la construcció d'edificis o instal·lacions destinats a l'administració pública.
 - 4.2 Religiós (E2): Són els terrenys destinats a ubicar-hi edificis o instal·lacions per a realitzar les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, mesquites...
 - 4.3 Cultural (E3): Comprèn els terrenys destinats a ubicar-hi edificis o instal·lacions relacionades amb el foment i l'intercanvi de coneixements i de les relacions humanes com són les biblioteques, arxius, museus, sales d'exposicions, sales de conferències i congressos, teatres, centres culturals, centres cívics, llar d'avis...
 - 4.4 Educatiu (E4): Són els terrenys destinats a ubicar-hi edificis i instal·lacions relacionades amb l'educació en totes les seves modalitats i nivells, com són la llar d'infants, centres escolars, pre-escolars, instituts d'ensenyament secundari, ensenyaments especials, centres universitaris...
 - 4.5 Esportiu (E5): Comprèn els terrenys destinats a ubicar-hi edificis i instal·lacions relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general.
 - 4.6 Sanitari (E6): Són els terrenys destinats a ubicar-hi edificis i instal·lacions pel tractament o allotjament de malalts, com hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris... També inclou les destinades al tractament o allotjament d'animals.
 - 4.7 Assistencial (E7): Són els terrenys destinats a ubicar-hi edificis i instal·lacions destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els altres tipus d'equipaments comunitaris. Inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centres d'acollida, etc...
 - 4.8 Transport (E8): Comprèn els terrenys destinats a ubicar-hi edificis i instal·lacions relacionades amb el transport com les estacions d'autobusos, els aparcaments vinculats amb aquests usos...
 - 4.9 Serveis tècnics (E9): Comprèn els terrenys destinats a ubicar-hi edificis i instal·lacions parcs de maquinària, infraestructures hidràuliques, instal·lacions de gestió de residus, estacions de servei, abastament i subministrament d'aigua, de sanejament, de producció i distribució d'energia i de telecomunicacions...
 - 4.10 Serveis Urbans (E10): Són els terrenys destinats a instal·lacions tècniques de serveis públics com el cementiri, tanatori, mercat, deixalleria ...
 - 4.10 Protecció i seguretat públiques (E11): Són els terrenys reservats per a les edificacions i instal·lacions per als cossos de protecció pública i forces de seguretat, com les casernes de

bombers (E11b), protecció civil (E11pc), mossos d'esquadra (E11me), policia urbana (E11pu), policia nacional (E11pn), guàrdia civil (E11gc)

Article 85. Equipaments actuals

Els equipaments existents actualment que no s'adiuen amb la categoria que els hi assigna el POUM, podran romandre amb el seu ús actual fins que no s'aprovi i executi el projecte per afectar-lo a l'ús previst per aquest Pla.

Article 86. Règim urbanístic.

- 1 En cas de no dir-se el contrari en la regulació de cada sistema, els hi seran d'aplicació les disposicions comunes de l'ordenació de l'edificació establertes al títol IV d'aquestes NNUU, amb les excepcions o modificacions següents:
 - a. Art 103, que estableix la regularització de les parcel·les. No els hi és d'aplicació atès que la regularització comportaria un canvi del règim urbanístic del sòl que no està a l'abast d'aquest instrument de gestió urbanística.
 - b. Art. 128.2, que regula els elements admesos per sobre del terrat. Es modifica en el sentit que els elements genèricament admesos en aquest article es podran recollir en una planta tècnica reculada un mínim de 3 metres respecte l'alineació de l'edificació, en l'ordenació segons alineació a vial, i respecte el perímetre de l'edificació de l'última planta en l'ordenació segons edificació aïllada.
 - c. Art. 141.5 i 148.5, que estableixen la correspondència entre el nombre de plantes sobre rasant i l'alçada màxima, es modifica en el sentit següent:

Nombre màxim de plantes	Alçada màxima
1 (B)	5,00 m
2 (B + 1)	8,50 m
3 (B + 2)	12,00 m
4 (B + 3)	15,50 m
5 (B + 4)	19,00 m

En edificis amb més plantes permeses s'incrementarà l'alçada màxima en tres metres i cinquanta centímetres per planta.

- d. Art. 143.4 i 150.3, que estableixen la correspondència entre el nombre de plantes sota rasant i l'alçada màxima, es modifica en el sentit següent:

Nombre màxim de plantes	Alçada màxima
-1 (B)	4,50 m
-2 (B + 1)	8,00 m
-3 (B + 2)	11,50 m

En edificis amb més plantes permeses s'incrementarà l'alçada màxima en tres metres i cinquanta centímetres per planta.

- 2 Als sistemes que es regulin en l'ordenació segons alineació a vial els hi seran d'aplicació els paràmetres establerts al títol IV, capítol III, secció III (art. 136 a 146), amb la modificació següent:

Art. 144.1, que regula la planta baixa referida a carrer. Es modifica en el sentit que tindrà la consideració de planta baixa aquella el paviment de la qual està situada entre 1.00 metres per sobre o per sota de la rasant de l'alineació de vial en els punts de major i menor cota,

- respectivament. En els casos en què, a conseqüència del pendent, existeixi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa per a cada tram de frontal de parcel·la la de posició inferior.
- 3 Als sistemes que es regulin en l'ordenació segons edificació aïllada els hi seran d'aplicació els paràmetres establerts al títol IV, capítol III, secció IV (art. 147 a 153), amb la modificació següent: Art. 151.1, que regula la planta baixa referida a carrer. Es modifica en el sentit que tindrà la consideració de planta baixa aquella amb el nivell del seu paviment situat entre 2,00 m per sota i 1,50 m per sobre de la rasant natural del terreny, en el supòsit que aquest no sigui transformat, o amb el paviment situat 60 cm per sota o per sobre del nivell del terreny transformat, dins dels límits de moviments de terres admesos a l'art. 120 d'aquestes NNUU, en cas contrari.
 - 4 Els sistemes inclosos en sectors, mentre no s'aprovi el planejament derivat que ha d'establir la seva ordenació i regulació, es regularan en l'ordenació segons edificació aïllada i s'ajustaran als paràmetres urbanístics següents:
 - a. Ocupació màxima: 80%,
 - b. Coeficient d'edificabilitat nèt: 3 m² de sostre / m² de sòl.
 - c. Nombre màxim de plantes: 4 plantes.
 - d. Separacions a límits: no s'estableixen. El projecte raonadament situarà l'edifici de la manera més idònia per a donar el servei públic, podent-se alinear al carrer.
 - 5 En sòl no urbanitzable, les edificacions i instal·lacions a construir sobre els terrenys destinats a equipaments s'ordenaran segons el tipus d'edificació aïllada, i es subjectaran a les condicions següents:
 - Es conservaran les masses arbòries existents.
 - Se separaran com a mínim 5 metres dels seus límits i 10 metres de les alineacions dels camins existents o la major separació establerta per les zones que l'envolten o les normatives sectorials.
 - L'ocupació de l'edificació del sòl destinat a equipament no serà superior al 30%.
 - L'alçada de l'edificació serà, com a màxim, de dues plantes.
 - 6 En sòl urbanitzable delimitat i en sectors de millora urbana, el tipus d'ordenació de l'edificació serà coherent amb la tipologia edificatòria que proposi el Planejament derivat. Els paràmetres d'ocupació, intensitat i alçada de l'edificació les fixarà el planejament derivat, d'acord amb els criteris establerts en aquestes NNUU per al sòl urbà i urbanitzable. També serà funció del planejament derivat establir la compatibilitat d'usos admesos en el subsòl.
 - 7 No s'estableix l'acompliment de places de garatges mínimes pels sistema d'equipaments comunitaris, es preveuran les que raonadament siguin necessàries.
 - 8 Les edificacions a construir damunt dels terrenys qualificats com a sistemes d'equipaments comunitaris s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a les condicions ambientals, a la integració urbana dins de l'àmbit en el què es localitzi i a les normes sectorials que regulin la construcció de cadascun d'ells.
 - 9 D'acord amb allò establert als apartats 1 i 2 de l'art. 34 del RLU i als apartats 1 i 2 de l'art. 56 d'aquestes NNUU, el subsòl dels sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris, a més de l'ús de garatge, és pot destinar a qualsevol altre sistema urbanístic d'equipaments comunitaris.

Article 87. Plans Especials

- 1 Prèviament a l'execució de qualsevol sistema caldrà la formulació d'un Pla especial urbanístic que, a més de per concretar l'ús i la titularitat dels equipaments comunitaris proposats pel Pla d'ordenació urbanística municipal tal com preveu l'art. 67 del TRLLUC, haurà de detallar les condicions del seu desenvolupament, amb el contingut mínim i criteris següents:
 - Tipus d'ordenació: a definir pel PEU, segons l'ordenació dominant a l'illa on s'ubica el sistema.
 - Coeficient d'edificabilitat nèt màxim en l'ordenació segons edificació aïllada: 3 m² sostre/ m² de sòl.

- Fondària edificable màxima en l'ordenació segons alineació a vial: a definir en el PEU, d'acord amb la proposada pel POUM en l'illa on s'ubica.
 - Nombre màxim de plantes: a definir en el PEU, segons les preexistències, l'entorn on s'ubica i les necessitats de l'equipament per a la prestació del servei públic.
 - Ocupació màxima: a definir pel PEU.
 - Parcel·la mínima: a definir pel PEU.
 - Separacions a límits: a definir pel PEU.
 - Tipus de tanca: a definir en el PEU segons la regulada al seu entorn i les necessitats a satisfer per l'equipament.
 - Criteris estètics: a definir pel PEU.
- 2 S'exceptua de la regulació mitjançant la formulació prèvia d'un pla especial urbanístics els equipaments que es detallen i regulen a continuació:
1. Equipament del carrer Cervantes.
- a. Classificació: sòl urbà consolidat.
 - b. Qualificació: Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, subsistema de centres públics i cultural, clau E1 i E3.
 - c. Titularitat: pública.
 - d. Tipus d'ordenació: segons edificació aïllada
 - e. Paràmetres generals d'aplicació: els d'ordenació segons edificació aïllada establerts als art. 147 a 153 d'aquestes NNUU, amb les excepcions establertes a l'art. 86.
 - f. Paràmetres urbanístics bàsics:
 - Ocupació màxima sobre rasant: 80%,
 - Ocupació màxima sota rasant: s'admet un 20% adicional aplicat a l'ocupació permesa en les plantes sobre rasant.
 - Coeficient d'edificabilitat nèt: 3 m² de sostre / m² de sòl.
 - Nombre màxim de plantes: **5** plantes.
 - Parcel·la mínima: és permetrà la parcel·lació que sigui necessària per a la funcionalitat del sistema.
 - g. Parcel·la mínima: és permetrà la parcel·lació que sigui necessària per a la funcionalitat del sistema.
 - h. Façana mínima per a noves parcel·lacions: 15 m.
 - i. Separacions a límits: no s'estableixen respecte el vials i espais públics; 5 m o 1/1,50 l'alçada de l'edifici respecte les zones d'aprofitament privat. No s'estableix sota rasant.
 - j. Separacions entre edificis: En cas de preveure's més d'un edifici per parcel·la, la separació mínima entre ells serà de sis metres o 1/1,50 de l'alçada més gran.
 - k. Cossos sortints: s'admeten tot tipus de cossos sortints que computaran a efectes del coeficient d'edificabilitat d'acord amb els criteris exposats a l'art. 113.2 d'aquestes NNUU, i hauran de complir totes les altres determinacions com a part integrant de l'edificació principal.
 - l. Tanques: disposicions generals segons l'art. 134.1 d'aquestes NNUU. L'apartat d) queda substituït per la regulació següent: les tanques tindran una alçada màxima de 3,00 m
 - m. Edificacions auxiliars: Es permet una ocupació adicional del 5% del sòl lliure d'edificació o 50 m², i hauran d'acomplir les determinacions generals establertes a l'art. 153 d'aquestes NNUU.
 - n. Criteris estètics: la composició volumètrica i els materials són lliures.
2. Hospital Comarcal. c/ Pompeu Fabra.
- a. Classificació: sòl urbà consolidat.
 - b. Qualificació: Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, subsistema sanitari, clau E6.
 - c. Titularitat: privada.

- d. Tipus d'ordenació: segons edificació aïllada
 - e. Paràmetres generals d'aplicació: els d'ordenació segons edificació aïllada establerts als art. 147 a 153 d'aquestes NNUU, amb les excepcions establertes a l'art. 86.
 - f. Paràmetres urbanístics bàsics:
 - Ocupació màxima: 80%,
 - Ocupació de les plantes subterrànies: s'admet un 20% adicional aplicat a l'ocupació permesa en les plantes sobre rasant.
 - Coeficient d'edificabilitat nèt: 3 m² de sostre / m² de sòl.
 - Nombre màxim de plantes: 5 plantes.
 - g. Parcel·la mínima: és permetrà la parcel·lació que sigui necessària per a la funcionalitat del sistema.
 - h. Façana mínima per a noves parcel·lacions: 15 m.
 - i. Separacions a límits: no s'estableixen.
 - j. Separacions entre edificis: En cas de preveure's més d'un edifici per parcel·la, la separació mínima entre ells serà de sis metres o 1/1,50 de l'alçada més gran.
 - k. Cossos sortints: s'admeten tot tipus de cossos sortints que computaran a efectes del coeficient d'edificabilitat d'acord amb els criteris exposats a l'art. 113.2 d'aquestes NNUU, i hauran de complir totes les altres determinacions com a part integrant de l'edificació principal.
 - l. Tanques: disposicions generals segons l'art. 134.1 d'aquestes NNUU. L'apartat d) queda substituït per la regulació següent: les tanques tindran una alçada màxima de 2,00 m, amb una oscil·lació fins a 3,00 m, per a formar els esgraonaments, en els vials amb pendent.
 - m. Edificacions auxiliars: Es permet una ocupació adicional del 5% del sòl lliure d'edificació o 50 m², i hauran d'acomplir les determinacions generals establertes a l'art. 153 d'aquestes NNUU.
 - n. Criteris estètics: la composició volumètrica i els materials són lliures.
3. CEIP Vila-romà. c/ Riera.
- a. Classificació: sòl urbà consolidat.
 - b. Qualificació: Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, subsistema educatiu, clau E4.
 - c. Titularitat: pública.
 - d. Tipus d'ordenació: segons edificació aïllada
 - e. Paràmetres generals d'aplicació: els d'ordenació segons edificació aïllada establerts als art. 147 a 153 d'aquestes NNUU, amb les excepcions establertes a l'art. 86.
 - f. Paràmetres urbanístics bàsics:
 - Ocupació màxima: 60%,
 - Coeficient d'edificabilitat nèt: 2 m² de sostre / m² de sòl.
 - Nombre màxim de plantes: 4 plantes.
 - g. Ocupació de les plantes subterrànies: igual que sobre rasant.
 - h. Parcel·la mínima: és permetrà la parcel·lació que sigui necessària per a la funcionalitat del sistema.
 - i. Façana mínima per a noves parcel·lacions: 15 m.
 - j. Separacions a límits: no s'estableixen, però haurà d'acomplir l'establerta a la legislació sectorial respecte la riera Aubi.
 - k. Separacions entre edificis: En cas de preveure's més d'un edifici per parcel·la, la separació mínima entre ells serà de sis metres o 1/1,50 de l'alçada més gran.
 - l. Cossos sortints: s'admeten tot tipus de cossos sortints que computaran a efectes del coeficient d'edificabilitat d'acord amb els criteris exposats a l'art. 113.2 d'aquestes NNUU, i hauran de complir totes les altres determinacions com a part integrant de l'edificació principal.

- m. Tanques: disposicions generals segons l'art. 134.1 d'aquestes NNUU. L'apartat d) queda substituït per la regulació següent: les tanques tindran una alçada màxima de 3,00 m.
 - n. Edificacions auxiliars: Es permet una ocupació addicional del 5% del sòl lliure d'edificació o 50 m², i hauran d'acomplir les determinacions generals establertes a l'art. 153 d'aquestes NNUU.
 - o. Criteris estètics: la composició volumètrica i els materials són lliures
4. Equipament comunitari de transport (clau E8) Sector Sud Pla de Sant Joan. c/ Enric Vincke
- a. Classificació: sòl urbanitzable
 - b. Qualificació: Sistema d'equipament comunitari de transport, clau E8
 - c. Titularitat: pública
 - d. Tipus d'ordenació: Edificació aïllada
 - e. Paràmetres generals d'aplicació: Els aplicables a tots els tipus d'ordenació regulats en els art 112 a 135 de les NNUU del POUM i els d'ordenació aïllada establerts en els articles 147 a 153 de les NNUU amb les modificacions introduïdes a l'art.86 per la MP POUM núm 02.
 - f. Les pèrgoles computaran al 100% de la seva superfície a efectes d'ocupació i el 50% a efectes del càlcul d'edificabilitat, i mantindran les distàncies mínimes establertes per a l'edificació.
 - g. Paràmetres urbanístics bàsics:
 - Ocupació màxima sobre rasant: 80%
 - Ocupació màxima sota rasant s'admet un 20% addicional aplicat a l'ocupació permesa en les plantes sobre rasant.
 - Coeficient d'edificabilitat net: 1m²st/m²s
 - Nombre màxim de plantes: 2 plantes (B+1P)
 - h. Parcel·la mínima: Es permetrà la parcel·lació que sigui necessària per a la funcionalitat del sistema.
 - i. Façana mínima per a noves parcel·lacions: No s'estableix
 - j. Separacions a límits: 4,5m o 1/1,50 l'alçada de l'edifici respecte les zones d'aprofitament privat.
 - k. Separacions entre edificis: No s'estableix.
 - l. Cossos sortints: s'admeten tot tipus de cossos sortints que computaran a efectes del coeficient d'edificabilitat d'acord amb els criteris exposats a l'art. 113.2 de les NNUU del POUM, i hauran de complir totes les altres determinacions com a part integrant de l'edificació principal.
 - m. Tanques: Disposicions generals segons l'article 134.1 de les NNUU del POUM. L'apartat d) queda substituït per la regulació següent: les tanques tindran una alçada màxima de 3,00m.
 - n. Edificacions auxiliars: Es permet una ocupació addicional del 5% del sòl lliure d'edificació o 50m², i hauran de complir les determinacions generals establertes a l'article 153 de les NNUU del POUM.
 - o. Criteris estètics: La composició volumètrica i els materials són lliures.

CAPÍTOL V. SISTEMA URBANÍSTIC D'HABITATGES, CLAU X

Article 88. Definició

El sistema d'habitatges dotacionals públics és un sistema urbanístic diferenciat del sistema d'equipaments comunitaris, que requereix sempre la titularitat pública del sòl i que comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials definides en la memòria social.

Article 89. Règim urbanístic

- 1 Les condicions de l'edificació en sòl urbà s'estableixen directament en els plànols de la sèrie 3.6, corresponents a "ordenació detallada del sòl urbà".
- 2 També es podrà destinar a aquest tipus d'equipament, com a màxim, el 5% dels terrenys destinats a sistema d'equipaments comunitaris de titularitat pública en els sectors de sòl urbanitzable delimitat PPU-01, PPU-02, PPU-06 i PPU-08, la qual cosa haurà de valorar-se en el corresponent Pla parcial urbanístic.

CAPÍTOL VI. SISTEMA URBANÍSTIC DE DOMINI PÚBLIC SECTORIAL, CLAU H

Article 90. Definició

Comprèn aquells terrenys que formen part del domini públic d'acord amb la delimitació o atermenament efectuats en aplicació de la legislació sectorial.

Article 91. Categories

Aquest POUM distingeix les categories següents:

- 1 Domini públic marítimo-terrestre estatal (H1)
- 2 Domini públic hidràulic (H2)

Article 92. Sistema urbanístic del domini públic marítimo-terrestre estatal, clau H1

- 1 Són béns de domini públic marítimo-terrestre estatals (d.p.m.t.) aquells terrenys que es defineixen als art. 3, 4 i 5 de la Llei 22/88, de 28 de juliol, de costes i als art. 3, 4 i 5 del RD 1471/89, d'1 de desembre, pel qual s'aprova el seu Reglament. En aquests terrenys només s'admeten els usos relacionats amb la utilització del mar o de les platges.
- 2 El domini públic marítimo-terrestre situat en el terme municipal de Palamós ha estat delimitat per diferents Ordres ministerials que es recullen en els plànols de la sèrie 3.6 del POUM, corresponents a ordenació detallada del sòl urbà. El d.p.m.t. estarà subjecte a les disposicions establertes en la legislació sectorial vigent en cada moment, actualment al títol III de la Llei de Costes i el seu Reglament.
- 3 La zona de servitud de protecció (z.s.p.) recau sobre una franja de 20 o 100 metres d'amplada, segons la classificació del sòl a l'entrada en vigor de la Llei de Costes fos com a sòl urbà o no, mesurada terra endins des del límit interior de la ribera del mar. S'identifica en els plànols sèrie 3.5 i 3.6, corresponents a qualificació del sòl i ordenació detallada del sòl urbà, respectivament. Els usos de la zona de servitud de protecció s'ajustaran a allò disposat als art 24 i 25 de la Llei de Costes havent de comptar amb l'autorització de l'òrgan competent de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb els art. 48.1 i 49 del RD 1112/92, pel qual es modifica parcialment el Reglament de la Llei de Costes.
- 4 La zona de servitud de trànsit (z.s.t.) es defineix a l'art. 27 de la Llei de Costes i s'identifica en els plànols sèrie 3.5 i 3.6.
- 5 S'haurà de garantir el respecte a les servituds de trànsit i accés al mar establertes en els art. 27 i 28 de la Llei de Costes, respectivament, i el compliment de les condicions assenyalades a l'art. 30 per a la zona d'influència.
- 6 Les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes, situades en la zona de d.p.m.t., es regularan per allò establert a la disposició Transitòria quarta de la Llei de Costes.
- 7 Les instal·lacions de la xarxa de sanejament hauran d'acomplir les condicions establertes a l'art. 44.6 de la Llei de Costes i concordants del seu Reglament.
- 8 D'acord amb l'apartat segon de la disposició addicional cinquena de la Llei de Costes, l'eficàcia de les llicències urbanístiques municipals d'obres que incideixen en les determinacions de la Llei de Costes quedaran supeditades a l'obtenció de l'autorització o concessió corresponent.

- 9 Els elements inclosos en el Catàleg de béns protegits que conté aquest POUM i que se situen en terrenys de domini públic marítimo-terrestre, hauran d'acomplir les determinacions establertes en la Llei de Costes pel que fa les concessions administratives.
- 10 L'art. 292.i) d'aquestes NNUU preveu expressament la instal·lació d'una àrea d'aparcament als terrenys colindants de la platja de Castell, per tal de donar compliment a les determinacions de l'art. 28 i 30 de la Llei de Costes.
- 11 Caldrà traslladar les instal·lacions de conducció i impulsió d'aigües potables i residuals instal·lades en el d.p.m.t. a altres llocs on estiguin permeses.

Article 93. Sistema urbanístic del domini públic hidràulic, clau H2

- 1 Constitueixen el sistema urbanístic del domini públic hidràulic els terrenys així definits a l'art. 2 del RDL 1/2001, de 20 de juliol, del Ministerio de Medio Ambiente, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües i que, bàsicament, són les següents:
 - Les aigües continentals superficials i subterrànies
 - Les lleres de les corrents naturals contínues o discontinues
 - Les lleres dels llacs i llacunes, embassaments superficials
 - Els aqüífers subterranis
 - Les aigües procedents de la desalació de l'aigua de mar
- 2 Formen les lleres públiques de les corrents contínues o discontinues els terrenys coberts per les aigües en les màximes crescudes ordinàries. Formen les riberes les faixes laterals de les lleres públiques situades pel cim del nivell de les aigües baixes, i pels marges dels terrenys que llinden amb les lleres públiques.
- 3 D'acord amb la legislació sectorial, s'estableix en els marges una zona de servitud de cinc metres d'amplada per a l'ús públic i una zona de policia de 100 m d'amplada en la que es condiciona l'ús del sòl i les activitats que s'hi desenvolupin.
- 4 En la zona de servitud de pas públic s'hauran de mantenir les condicions necessàries per fer possible les finalitats que en cada moment estableixi la legislació sectorial, actualment definits a l'art 7.1 del RD 849/86, de 11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del domini públic hidràulic. En aquesta zona només s'admeten els usos previstos a l'apartat segon de l'esmentat article.
- 5 En la zona de policia només s'hi admeten les activitats i els usos establerts actualment a l'art. 9.1 de l'esmentat Reglament.
- 6 D'acord amb l'Estatut d'Autonomia de Catalunya i l'art. 4 del DL 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya, correspon a la Generalitat, entre altres, el control de la qualitat del domini públic hidràulic, l'atermenament i la modificació de l'atermenament de les conques compreses íntegrament en el territori de Catalunya, funcions que d'acord amb l'art. 7 i següents les exerceix mitjançant l'Agència Catalana de l'Aigua.
- 7 D'acord amb l'art. 6 del RLU dins aquest sistema es distingeixen tres zones:
 - 1 Zona fluvial
 - 2 Zona del sistema hídric
 - 3 Zona inundable
- 8 La zona fluvial 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. Mentre no es disposi d'aquesta delimitació s'estarà a la delimitació efectuada en l'estudi d'inundabilitat que conté aquest POUM. En aquesta zona únicament s'admeten aquells usos previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.
- 9 La zona de sistema hídric és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat. Mentre no es disposi d'aquesta delimitació s'estarà a la delimitació efectuada en l'estudi d'inundabilitat

que conté aquest POUM. En la zona no s'admet cap nova edificació o construcció ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda. Es consideren usos compatibles en aquesta zona els establerts a l'art. 6.3 del RLLu.

- 10 La zona inundable per episodis extraordinaris és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita a partir de l'avinguda de període de retorn de 500 anys. Mentre no es disposi d'aquesta delimitació s'estarà a la delimitació efectuada en l'estudi d'inundabilitat que conté aquest POUM. En aquesta zona, atenent a les condicions d'inundació indicades en la delimitació establerta aquest POUM no admet els usos indicats a l'art. 6.4 del RLLu.
- 11 Les obres, usos o activitats a desenvolupar dins les tres zones del sistema o afectades per la servitud de pas o de policia resten subjectes a l'autorització administrativa de l'òrgan competent.
- 12 L'eficàcia de les llicències urbanístiques municipals d'obres que incideixen en aquestes zones o servituds quedarà supeditada a l'obtenció de l'autorització corresponent de l'Agència Catalana de l'Aigua.

TÍTOL IV. DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS

CAPÍTOL I. EFECTES DEL POUM SOBRE LES CONSTRUCCIONS I ELS USOS PREEXISTENTS

Article 94. Edificis i usos en situació de fora d'ordenació

- 1 Resten qualificats en situació urbanística de fora d'ordenació els edificis, les construccions, les instal·lacions i els usos que per raó de l'aprovació d'aquest POUM quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.
- 2 També queden en situació de fora d'ordenació els habitatges existents en SNU que no es recullen en el catàleg de masies i cases rurals ni en el llistat d'habitatges aïllats en sòl no urbanitzable que s'incorpora en aquest POUM, d'acord amb el que estableix l'apartat 1.a) de la disposició transitòria sisena del RLLu.
- 3 Igualment, resten en situació de fora d'ordenació les edificacions preexistents en sòl no urbanitzable, destinades a usos diferents de l'habitatge, implantades il·legalment i a les quals no sigui possible aplicar les mesures de restauració previstes en el capítol II del títol setè del TRLlu ni s'ajustin a les determinacions d'aquest POUM.
- 4 A les construccions i les instal·lacions en situació de fora d'ordenació els és d'aplicació el que disposa els apartats 2 i 3 de l'art. 102 del TRLlu i 119.1 del RLLu i, en conseqüència, no poden ser objecte d'obres de consolidació, d'augment de volum o de modernització, però sí les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions. Les obres que s'hi autoritzin no podran comportar augment del valor d'expropiació i, en tot cas, quedaran supeditades a la formalització de la renúncia a l'augment de valor d'expropiació en el Registre de la Propietat.
- 5 Pel que fa els usos, es podran mantenir els preexistents d'acord amb el que estableix l'art. 119.4 del RLLu. Pels canvis d'ús de les construccions i instal·lacions es poden autoritzar els previstos a l'art. 53.3 del TRLlu, els de l'art. 61.1 del RLLu i els d'oficina i activitats comercials, amb caràcter provisional i amb les condicions establertes a l'art. 53. del TRLlu i 61 del RLLu.
- 6 D'acord amb l'art. 119.1.d) del RLLu, les construccions en situació de fora d'ordenació per raó de resultar afectades parcialment per una nova alineació de vial subjecta a cessió gratuïta, però que no estiguin incloses en cap sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística, se'ls hi aplica el règim que s'estableix a l'article següent per als edificis i usos en situació de volum disconforme.
- 7 Els terrenys damunt els quals se situïn els edificis, les construccions, les instal·lacions i els usos en situació de fora d'ordenació no podran parcel·lar-se o segregar-se.

Article 95. Edificis i usos en situació de volum o ús disconforme

- 1 Els edificis, les construccions, les instal·lacions i els usos anteriors a l'entrada en vigor d'aquest pla que resultin disconformes amb els seus paràmetres imperatius, però que no queden inclosos en els supòsits de l'article anterior, estan en situació de volum o ús disconforme i quedaran subjectes al règim que estableixen els apartats 4 i 5 de l'art. 102 del TRLlu i 119.2 del RLLu.
- 2 També queden subjectes al règim de disconformitat els habitatges existents en SNU que es recullen en el llistat d'habitatges aïllats en sòl no urbanitzable que s'incorpora en aquest POUM, d'acord amb el que estableix l'apartat 1.b) de la disposició transitòria sisena del RLLu.
- 3 Igualment, resten en règim de disconformitat les edificacions preexistents en sòl no urbanitzable, destinades a usos diferents de l'habitatge, implantades legalment i que no s'ajusten a les determinacions de la legislació urbanística o d'aquest POUM.
- 4 En aquestes construccions i instal·lacions s'hi poden autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament (ocupació, profunditat edificable, alçada màxima o edificabilitat màxima). En aquest sentit, i d'acord amb allò que disposa l'art. 119.2.c) del RLLu, aquest POUM no imposa cap restricció a les obres de consolidació i rehabilitació necessàries per al manteniment o modernització de l'ús preexistent.
- 5 També s'hi poden autoritzar els usos i les activitats que siguin conformes amb el nou planejament, sempre que les obres necessàries per a la seva implantació no ultrapassin les de consolidació i rehabilitació.
- 6 Pel que fa les obres de gran rehabilitació definides a l'art. 119.3 del RLLu, a menys que en alguna zona en concret es reguli el contrari, només es podran realitzar en aquelles edificacions que aconsegueixin els requisits següents:
 - a. No vulnere el nombre de plantes permeses.
 - b. La fondària edificable no supera el 20% de la permesa pel POUM.
 - c. L'edificabilitat no supera en un 20% la permesa pel POUM
- 7 Els terrenys damunt els quals se situïn els edificis, les construccions, les instal·lacions i els usos en situació de volum o ús disconforme no podran parcel·lar-se o segregarse.

Article 96. Règim transitori de les activitats preexistents.

- 1 Les activitats preexistents, legalment establertes amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, i que no s'ajustin a les seves determinacions pel que fa els usos permesos o la situació de l'edifici on s'ubiquen, podran mantenir-se sempre que s'aconsegueixin les determinacions establertes en els dos articles anteriors i s'ajustin a les relatives al nivell d'incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient previstes en el POUM o en les Ordenances Reguladores corresponents, havent-se d'adaptar a les noves disposicions aplicables.
- 2 En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions concretes que aquest Pla plantegi respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estan contemplades en les Disposicions transitòries d'aquestes NNUU.

Article 97. Alteracions de la composició de les façanes amb unitat de composició

- 1 Qualsevol modificació en les característiques dels elements que determinen la composició de façana d'una edificació existent concebuda com una unitat haurà d'ésser objecte d'un projecte de la totalitat de la façana modificada i respectar les característiques i composició de les façanes de l'entorn i les seves pròpies.
- 2 Les reparacions parcials dels diferents elements de façana es realitzaran de manera que no suposin un canvi ni en la composició arquitectònica ni en la naturalesa i cromatisme dels materials.

Article 98. Reforma de les plantes baixes dels edificis existents

- 1 S'admet la transformació a habitatge de les plantes baixes dels edificis existents amb les següents condicions:

- a. Que el número d'habitatges resultant de l'edifici acompleixi amb la densitat màxima establerta a l'àmbit en qüestió o, en caràcter general, a l'art. 115 d'aquestes NNUU.
- b. Que l'accés es produeixi a través dels espais comuns de l'edifici, quedant prohibit l'accés directe des del carrer. S'exceptua d'aquesta obligació les construccions existents en els dos nuclis antics (Sant Joan i Palamós), on les plantes baixes no estiguin consolidades com a locals comercials.
- c. Que es compleixen els estàndards d'aparcament establerts a l'art. 184 d'aquestes NNUU.

CAPÍTOL II. DISPOSICIONS GENERALS

Article 99. Regulació paramètrica general

L'ordenació dels paràmetres i les condicions d'aplicació del Pla es defineixen en cada capítol del present Títol, segons els diferents elements que intervenen en la formació de la ciutat: parcel·lació, edificació i ús. D'acord amb això, els paràmetres reguladors per aquest POUM s'agrupen en:

- a. Paràmetres que regulen la parcel·la. Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per poder-se incorporar al procés urbà.
 - b. Paràmetres que regulen l'edificació. Inclou aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i edificació, que es referiran als tipus d'ordenació de l'edificació següents:
 - 1 Segons alineació a vial.
 - 2 Segons edificació aïllada.
 - 3 Segons volumetria específica.
 - c. Paràmetres reguladors d'usos i activitats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent a la seva funció urbanística o a la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar, dintre de les diferents zones en què es divideix el conjunt del terme municipal.
- 1 Els paràmetres definits en aquest títol regularan de forma genèrica les condicions generals de les diferents zones excepte quan en les condicions particulars d'una zona concreta es determini el contrari o quan no siguin d'aplicació en una zona concreta.
 - 2 D'acord amb la naturalesa pròpia del sòl no urbanitzable aquest Pla estableix, en el capítol corresponent d'aquest títol, els paràmetres i condicions específics que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.

Article 100. Arrodoniment dels paràmetres urbanístics

Com a regla general, sempre que en aplicació dels paràmetres urbanístics establerts per aquestes NNUU en resulti un número fraccionari i calgui que aquest sigui un número enter (nombre d'habitatges, nombre de plantes...), s'arrodonirà per excés a partir del decimal 0,50, aquest inclòs, i per defecte quan se situï per dessota d'aquest decimal.

CAPÍTOL III. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LA

Article 101. Parcel·la i parcel·lació urbanística.

- 1 Parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral.
- 2 S'entén per parcel·lació urbanística:
 - a. Tota divisió simultània o segregació successiva de terrenys en dos o més lots, en qualsevol classe de sòl, que per raó de les característiques físiques dels terrenys, de la delimitació d'aquests per vials existents o de nova creació, de la implantació de serveis o de l'edificabilitat descrita per l'operació de divisió, faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per a destinar-les a usos urbans.

- b. Tota operació que tingui les mateixes finalitats que les especificades per la lletra a) en què, sense divisió o segregació de finques, s'alienin o s'arrendin parts indivisibles d'una finca determinada, amb la incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terrenys.
- c. La constitució d'associacions o societats en les quals la qualitat d'ésser-ne membre o de tenir-hi participacions o accions incorpori el dret d'utilització exclusiva a què es refereix la lletra b.

Article 102. Parcel·la mínima

- 1 És la unitat de sòl mínima, definida a cada zona, mitjançant superfície i/o longitud dels seus límits. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que es podrà fer constar al Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la finca.
- 2 Les dimensions i mida mínimes de la parcel·la es regulen a la normativa específica de cada zona. L'incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà l'edificació. Quan el POUM considera que la parcel·la existent és indivisible, l'identifica amb l'índex "i".
- 3 Les dimensions i mida de la parcel·la fan referència tant a la superfície com al front i fondària de la mateixa.
- 4 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, sempre que pugui justificarse en base algun dels arguments següents:
 - a. Procedeixen de segregacions o divisions que constin en escriptura pública amb anterioritat a l'any 1992 en que va entrar en vigència el PGOU.
 - b. S'ajusten a llicències de parcel·lació aprovades amb anterioritat a l'aprovació d'aquest pla.
 - c. Són parcel·les existents entre altres ja construïdes o amb impossibilitat física d'obtenir els mínims exigits.
- 5 En les parcel·lacions urbanístiques no és d'aplicació el criteri general establert a l'art. 100 d'aquestes NNUU, pel que fa els arrodoniments dels paràmetres urbanístics.
- 6 L'Ajuntament podrà denegar aquelles llicències de parcel·lació urbanística que tot i reunir les condicions de dimensió i front mínim, donin lloc a parcel·les de formes irregulars que dificultin l'ordenació de les edificacions.

Article 103. Regularització de la parcel·la

- 1 Si la mitgera que resultés de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a vint-i-cinc graus (25°).
- 2 En els casos que calgui, per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les corbades o trencades o parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.
- 3 Per dur a terme la regularització prevista en l'apartat anterior caldrà la tramitació, per part de l'Ajuntament, del corresponent projecte de regularització de finques presentat per qualsevol dels propietaris de les finques afectades, d'acord amb l'art. 166 del RLU.
- 4 Excepcionalment, es podran edificar els solars que es trobin entre edificacions ja consolidades i sigui impossible poder acomplir les condicions de l'apartat anterior.

Article 104. Front de parcel·la

És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

Article 105. Fondària de parcel·la

S'entén com a fondària de la parcel·la la dimensió entre el front de la parcel·la i unaparel·lela a ell traçada pel punt més allunyat del fons de la parcel·la, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

Article 106. Condió de solar

- 1 Tenen la consideració de solar, als efectes d'aquesta Llei, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents establerts a l'art. 29 del TRLLU:
 - a. Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes a l'apartat segon d'aquest article.
 - b. Que tinguin assenyalades alineacions i rasants.
 - c. Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.
 - d. Que, per a edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.
- 2 Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions següents:
 - a. La xarxa viària tingui un nivell de consolidació suficient per a permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
 - b. Disposi de xarxes d'abastament d'aigua, de sanejament, de subministrament d'energia elèctrica i de telecomunicacions.
 - c. Els serveis urbanístics de l'apartat anterior tinguin les característiques adequades per a l'ús del sòl previst per aquest Pla o el planejament derivat que el desenvolupi.
 - d. Que afrontin amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.
 - e. Que els materials de pavimentació, de mobiliari urbà i de recollida de residus acompleixin els requisits de qualitat establerts, en el seu cas, per l'ordenança municipal.

CAPÍTOL IV. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ I. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A SECTORS

Article 107. Aprofitament urbanístic

- 1 S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigna al sòl aquest Pla; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial.
- 2 El planejament urbanístic derivat distribueix l'aprofitament urbanístic entre les diverses zones del sector.
- 3 Als efectes del que estableix l'apartat 1 pel que fa a la determinació de l'aprofitament urbanístic, no es pondera l'edificabilitat i els usos dels equipaments públics.

Article 108. Regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic

- 1 A l'efecte de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, tant si són sectors de planejament urbanístic com polígons d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a les regles següents, establertes a l'art. 37 del TRLLU :
 - a. Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.
 - b. Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a) han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització.
- 2 També caldrà seguir el mètode establert a l'art. 36 del RLLU.

Article 109. Coeficient d'edificabilitat bruta

És el coeficient que fixa el sostre màxim edificable en relació a la superfície d'un sector o d'un polígon d'actuació i s'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2 sostre / m^2 sòl).

Article 110. Densitat màxima d'habitatges bruta

És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector o d'un polígon d'actuació i s'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea del sòl (hab/Ha).

Article 111. Regulació del subsòl

El planejament urbanístic derivat regularà l'edificabilitat, l'ocupació i el nombre màxim de plantes del subsòl, d'acord amb les necessitats i característiques de cada àmbit. En cas de no existir circumstàncies especials s'estarà la criteri general establert a l'art. 117.2 d'aquestes NNUU.

SECCIÓ II.PARÀMETRES.APLICABLES A TOTS ELSTIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Article 112. Alineacions, rasants i amplada de carrers

- 1 Alineació del carrer o vial. És el pla de separació entre el sistema de comunicacions de la xarxa viària o del sistema urbanístic d'espais lliures i les altres qualificacions. En sòl urbà consolidat ve determinada en els plànols d'alineacions i rasants (sèrie 3.8).
- 2 Rasant de l'alineació de carrer o vial. És la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer o vial. En sòl urbà consolidat ve determinada en els plànols d'alineacions i rasants (sèrie 3.8).
- 3 Amplada de carrer o vial. S'entén per amplada d'un vial la distància mínima entre les alineacions enfrontades del vial. L'amplada de vial teòrica es considera uniforme per trams de carrers entre travessies i en el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, es considerarà com amplada de vial la distància més petita entre fronts del tram. En sòl urbà consolidat es determina en els plànols d'alineacions i rasants (sèrie 3.8).

Article 113. Coeficient d'edificabilitat net sobre rasant

- 1 Coeficient d'edificabilitat net és el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2st/m^2s).
- 2 Per a comptar l'edificabilitat s'inclouran totes les superfícies de sostre edificades pel damunt de la planta subterrània, inclòs els cossos volats tancats o semitancats i els patis de llum i els de ventilació de superfície inferior a 30 m^2 . No es consideraran a aquestes efectes els patis oberts, ni els cossos volats oberts. Els porxos de la planta baixa computaran al 50%, sempre que estigui oberts, almenys per dos costats.
- 3 Els porxos, els cossos volats, els patis de llum i ventilació i els espais sota teulada, en cap cas computaran als efectes de la densitat d'habitatges establerta a l'art. 115 d'aquestes NNUU.
- 4 En l'ordenació segons edificació aïllada, la superfície de l'espai sota teulada computa com a sostre edificat a partir d'una alçada lliure d'1,50 m, únicament si d'acord amb l'art. 125.2.c) d'aquestes NNUU es destina a l'ampliació dels usos situats a la planta inferior.

Article 114. Edificabilitat màxima de parcel·la sobre rasant

- 1 S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir una parcel·la resultat de multiplicar la seva superfície pel seu coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la. S'expressa en metres quadrats (m^2).
- 2 En les zones ordenades segons alineació a vial, en les quals l'aprofitament es calcula a partir de la profunditat edificable màxima i el nombre de plantes edificables, aquests són els únics paràmetres a emprar als efectes d'una possible modificació de volums, no comptabilitzant-se el

- possible sostre de l'espai sota teulada, ni el dels altells ni el dels cossos sortints tancats. D'igual manera es procedirà en les ordenacions predeterminades.
- 3 En aquelles parcel·les en les quals l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, el còmput de l'edificabilitat màxima es farà d'acord amb allò establert a l'apartat segon de l'article anterior.
 - 4 En les parcel·les amb pendent, l'edificabilitat màxima a assolir no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.
 - 5 Per a la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en les edificacions preexistents es podran ocupar sòls reservats a sistemes urbanístics i espais privats inedificables, amb les condicions següents:
 - a. Si ocupen espais privats inedificables, en el procediment d'atorgació de la llicència urbanística caldrà justificar que s'acompleixen els requisits que estableixi la legislació urbanística en cada moment, actualment en els apartats a) i c) de l'art. 97.3 del TRLUC.
 - b. Si ocupen terrenys de domini públic qualificats com a sistemes urbanístics i la seva implantació no afecta la funcionalitat del sistema, i únicament cal efectuar una cessió d'ús del vol pel temps en que es mantingui l'edificació, prèviament a l'atorgació de la llicència urbanística, caldrà que s'aprovi un Pla de millora urbana dels previstos a l'art. 70.1.b del TRLUC, en el qual s'acrediti l'acompliment dels requisits que estableixi la legislació urbanística en cada moment, actualment en els apartats a), b) i c) de l'art. 97.3 del TRLUC i, a més a més, la impossibilitat de situar-los en terrenys privats inedificables.
 - c. Si ocupen terrenys de domini públic qualificats com a sistemes urbanístics i la seva implantació afecta substancialment la funcionalitat del sistema, essent necessària la requalificació i desafectació dels terrenys, amb possible alineació posterior, prèviament a l'atorgació de la llicència urbanística, caldrà que s'aprovi una modificació del POUM en la qual s'acrediti el compliment dels requisits que estableixi la legislació urbanística en cada moment, actualment en els apartats a), b) i c) de l'art. 97.3 del TRLUC i, a més a més, la impossibilitat de situar-los en terrenys privats inedificables.
 - 6 En els casos a que fa referència l'apartat 5, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen als efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de parcel·la, a altres edificacions o a la via pública.
 - 7 L'aprovació del PMU o de la modificació del POUM legitimarà l'ocupació de les superfícies de domini públic que siguin de titularitat municipal, sent causa suficient perquè s'estableixi una cessió d'ús del vol pel temps en que es mantingui l'edificació o, si s'escau, la seva requalificació i desafectació, amb la possible alienació posterior a la comunitat o agrupació de comunitats de propietaris corresponent.
 - 8 Si la instal·lació dels serveis comuns afecta infraestructures situades al domini públic, els costos de la modificació d'aquestes per fer-les compatibles amb la instal·lació hauran de ser assumits pels interessats o propietaris de l'edifici en el que s'implantin els serveis.

Article 115. Densitat màxima d'habitatges neta

- 1 És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la.
- 2 En els sectors subjectes a planejament derivat, aquest distribuirà la densitat bruta del sector amb les diferents zones i parcel·les, assignant així la densitat neta.
- 3 En sòl urbà, sempre que no hi hagi fixada una densitat d'habitatges específica, s'estableix una densitat màxima de 1 habitatge cada 70 m² de sostre construït destinat a habitatge, comptabilitzant els espais comuns de distribució (vestíbul, escales, passadissos, caixa d'ascensor, espais de comptadors...) i sense comptabilitzar les plantes subterrànies ni els espais sota teulada que en virtut dels art. 123.6 i 125.2.c) d'aquestes NNUU es poden destinar a l'ús d'habitatge. Tampoc es podran comptabilitzar altres superfícies provinents de porxos, terrasses, tribunes, construccions auxiliars, etc...

- 4 En aplicació de l'arrodoniment establert a l'art. 100 d'aquestes NNUU no podrà reduir-se la superfície establerta a l'apartat 3, per cada habitatge, en més d'un 10%.
- 5 En edificis preexistents amb l'ús d'habitatge, s'admetrà una densitat màxima de 1 habitatge cada 50 m² de sostre, comptabilitzat de manera idèntica que l'establerta a l'apartat tercer.
- 6 Els establiments destinats als usos hotelers ubicats en zones on s'hi admeti l'ús d'habitatge, computaran als efectes de densitat d'habitatges a raó d'un habitatge per cada 5 unitats d'allotjament.

Article 116. Ocupació màxima de la parcel·la

- 1 És la superfície màxima ocupable per l'edificació, resultant de la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos i elements sortints i els soterranis, si generen volum respecte el nivell natural del terreny. No es computen els elements tipus pèrgola amb una ocupació addicional del 15 aplicada a l'ocupació permesa, i que hauran d'acomplir les separacions mínimes als límits a excepció del vial, on s'hi podrà adossar en un màxim del 25% del front de parcel·la.
- 2 L'ocupació màxima de la parcel·la es regula segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge, s'estableix en cada zona en aquestes Normes o directament en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà (sèrie 3.6).
- 3 Quan el Pla ho considera oportú estableix un coeficient d'ocupació diferent per a la planta baixa i per a les plantes pis.
- 4 No computaran a efectes d'ocupació els ràfecs de les cobertes si la seva volada és inferior a 30 cm. respecte el pla de la façana.
- 5 No es comptabilitzen a efectes d'ocupació els accessos a la planta subterrània des de l'espai lliure d'edificació, sempre que el cobriment parcial d'aquests elements no s'enlairi pel cim del nivell natural del terreny.

Article 117. Regulació del subsòl

- 1 L'ocupació del subsòl s'estableix de manera genèrica segons el tipus d'ordenació i de manera concreta per a cada zona, subzona o parcel·la.
- 2 El nombre màxim de plantes subterrànies, en cas de no esmentar-se específicament, serà de 3.

Article 118. Sòl de parcel·la lliure d'edificació

- 1 Són els terrenys lliures de l'edificació principal per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, profunditat edificable, etc.). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent al servei i l'ús de l'edificació construïda en la parcel·la.
- 2 Amb caràcter general, quan la parcel·la s'utilitzi per activitats econòmiques, els usos intrínsecament permesos en cada zona s'entenen referits únicament a la part edificada. Només és podran destinar a usos complementaris de l'activitat que es desenvolupi a la planta baixa els patis davanters, entre l'edificació i el vial o espai lliure públic i, en aquest cas, es podran ocupar amb elements similars als que admet l'ordenança de la via pública (taules, cadires, parasols, cendrés, testos, jardineres, làmpades, tarimes, separadors, tarimes, mobiliari comercial...).
- 3 Pel que fa al tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls serà aplicable allò que s'estableix en la regulació mateixa de cada zona.
- 4 En les sol·licituds de llicències d'obra de nova construcció caldrà presentar una memòria descriptiva indicant les espècies arbòries existents, i la descripció de l'estat final del jardí (superfícies, espècies a plantar, els anivellaments definitius dels espais exteriors, els espais pavimentats), amb esquemes de les instal·lacions d'enllumenat, rec i subministrament d'aigua.

- 5 En solars edificables que presentin vegetació arbrada només serà permesa la tala d'arbres que representin un màxim d'afectació del 30% de l'arbrat existent. Si per a assolir el sostre fixat del solar s'afecta una quantitat d'arbrat superior al 30 %, s'hauran de replantar el mateix nombre d'arbres talats en el mateix solar, utilitzant les mateixes espècies o altres de caràcter mediterrani, adequades a l'espai.

Article 119. Nivell natural del terreny

- 1 S'entén com a nivell natural del terreny la del terreny inicial en el moment de l'aprovació d'aquest POUM, considerant el pendent sensiblement uniforme, per als terrenys classificats com urbans no inclosos en sectors subjectes a planejament derivat ni en Polígons d'actuació urbanística on calgui la redacció posterior d'un projecte d'urbanització.
- 2 En els terrenys on, arran de l'execució del vial a un nivell inferior, s'ha realitzat un talús estable es considerarà nivell natural del terreny la projecció del seu pendent fins el pla vertical en el front de la parcel·la.
- 3 En els casos on el terreny presenti transformacions prèvies i/o acumulacions o excavacions locals de la pròpia parcel·la o del viari, s'entén com a terreny natural el pla virtual definit per les cotes existents als vèrtex del polígon que delimita la parcel·la en les tipologies d'edificació aïllada i el definit per les rasants dels carrers oposats en la tipologia d'alineació a vial.
- 4 En els sectors subjectes a planejament derivat o PAU en els quals sigui necessària la redacció d'un projecte d'urbanització, la rasant natural del terreny serà la fixada en el planejament derivat i en el seu cas la resultant de l'execució de les obres d'urbanització, tant pel que fa els sistemes urbanístics com per les zones d'aprofitament privat.

Article 120. Nivell del terreny transformat.

- 1 Les plataformes d'anivellació de terrenys en les zones edificables en qualsevol tipus d'ordenació, a excepció de l'alineació a vial en illa tancada, s'ajustaran a les limitacions següents:
 - a. El màxim desnivell entre la rasant del terreny transformat i la que tingui la consideració de natural serà d'1,50 m per sobre i de 1,80 m per sota d'aquell en qualsevol punt. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.
 - b. Les plataformes d'anivellació s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada- base). La distància mínima entre la base d'un talús i la part alta del següent serà com a mínim de 5 metres (5 m). Si no pot complir-se aquesta condició, s'hauran de realitzar murs de contenció o mantenir el terreny sense terrasses.
 - c. En cas d'optar-se per l'aterrament mitjançant la construcció de murs de contenció aquests no podran tenir una alçada superior a 3,00 metres i la distància mínima entre dos murs d'anivellació serà com a mínim de cinc metres (5 m). Si no pot complir-se aquesta condició, s'haurà de mantenir el terreny sense terrasses.
 - d. En els casos que es materialitzin murs de contenció en els límits de la parcel·la no podran tenir una alçada superior a un metre respecte el nivell natural del terreny ni a 2,20 per dessota. La resta de la tanca fins a 2,00 m de la rasant natural del terreny solament es podrà projectar amb elements calats metàl·lics, de fusta o vegetals.
 - e. En els cas que els murs limitin amb vials i, en aplicació de la norma anterior, l'alçada del mur respecte la rasant del vial sigui superior a tres metres, només es podrà realitzar el mur de contenció fins la rasant natural del terreny. El metre de tanca restant solament es podrà projectar amb elements calats metàl·lics, de fusta o vegetals.
 - f. La modificació del nivell natural del terreny mitjançant la creació de terrasses genera l'obligació de recollir les aigües plujanes pròpies, tal com preveu l'art. 546-9 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

- 2 Les transformacions topogràfiques dels patis d'illa de les zones edificables amb la tipologia d'alineació a vial en illa tancada s'ajustarà a les limitacions següents:
 - a. En general, el pati d'illa quedarà situat en el pla virtual que defineixen les rasants dels carrers que delimiten l'illa
 - b. Es podran fer plataformes d'anivellament respecte aquest pla virtual seguint els mateixos criteris establerts a l'apartat 1 per els altres tipus d'ordenació.

Article 121. Posició de l'edificació

- 1 És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte el carrer o la parcel·la.
- 2 Atenent a les diferents zones establertes en aquest POUM, la posició de l'edificació es regula segons l'aplicació diferenciada dels conceptes següents:
 - a. Ocupació sobre l'alineació de carrer o vial. En les zones on s'estableix aquest paràmetre serà obligatori ocupar tot l'ample de la façana, no permetent-se separacions respecte les partions veïnes. La posició respecte l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
 - b. Ocupació predeterminada de l'edifici. En les zones en les quals s'estableix aquest paràmetre es detalla en els plànols d'ordenació l'ocupació i posició on s'ha de localitzar l'edificació respecte el carrer i el conjunt de la parcel·la.
 - c. Ocupació relativa de l'edifici. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre es regula mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes, el gàlib màxim on ha de situar-se l'edificació a l'interior de la parcel·la.

Article 122. Planta baixa

- 1 És la planta de l'edifici que se situa a nivell de sòl o dintre dels límits que amb referència a la rasant assenyala la Normativa, segons el tipus d'ordenació de l'edificació. Té aquesta consideració la planta de l'edifici en relació més directa amb la rasant de carrer o terreny confrontant, i és l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn.
- 2 Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada lliure mínima de les plantes baixes destinades a usos residencials seran de 2,50 m, des de la cota del paviment de la planta baixa fins sota el forjat, i pels altres usos de 3,00m
- 3 No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.
- 4 En els plànols d'ordenació s'assenyalen els porxos o passos en planta baixa d'ús públic destinats a sistema de comunicacions, subsistema de xarxa viària, que són determinats per aquest POUM i que s'han de mantenir o respectar, i tindran una alçada lliure mínima de 3,60m.

Article 123. Planta soterrani

- 1 Són aquelles plantes situades per sota la que té la consideració de planta baixa, tingui o no obertures, a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
- 2 En tots els tipus d'ordenació, a excepció de l'alineació a vial en illa tancada, les plantes subterrànies no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la establerta per a la planta baixa, llevat que l'ocupació del soterrani es reguli específicament per expressió d'un percentatge addicional en la normativa de cada zona concreta.
- 3 En l'edificació ordenada segons alineació a vial en illa tancada, amb caràcter general, es permetrà l'ocupació en planta subterrània del pati d'illa, sempre que el seu volum quedi per dessota del nivell del terreny transformat d'acord amb allò disposat a l'art. 120.2 d'aquestes NNUU. Per a sectors de nou creixement subjectes a planejament derivat que s'ordenin segons alineació a vial, es permetrà un màxim del 75% de la part de parcel·la lliure d'edificació i s'haurà d'enjardinar el 25% restant.

- 4 Les plantes subterrànies dels terrenys qualificats com a sistemes urbanístics es podran destinar als usos previstos en el títol III d'aquestes NNUU.
- 5 Les plantes subterrànies de les diferents zones establertes en aquest POUM només podran ser destinades a usos previstos a l'art. 173 i 175 d'aquestes NNUU, amb les excepcions dels sistemes urbanístics que es regulen en el títol III.
- 6 S'exceptuen d'allò exposat a l'apartat anterior aquelles que degut al nivell natural del terreny tinguin façana i accés des de l'espai lliure o pati. Aleshores, es podran destinar al mateix ús que les plantes baixes, formant una única entitat registral. No podrà formar una entitat registral independent ni tenir accés directe des dels espais comunitaris de l'edifici.
- 7 L'alçada mínima de les plantes subterrànies serà de 2,50 m.
- 8 Les plantes subterrànies no computen a efectes de l'aprofitament urbanístic.

Article 124. Planta pis

- 1 S'entén per plantes pis totes aquelles que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa, excepte la que tingui la consideració d'espai sota teulada.
- 2 Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 metres, mesurats de terra a sostre.

Article 125. Espai sota teulada

- 1 És l'espai possible, en edificis acabats amb coberta inclinada, que se situa per sobre de l'última planta, com a sostre d'aquest i per sota de la teulada.
- 2 L'espai del sota teulada tan sols es podrà destinar a:
 - a. Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici, com rentadors.
 - b. Instal·lacions de l'edifici (maquinària de l'ascensor, aparells d'aire condicionat, aparells de telecomunicacions, filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, acumuladors, instal·lacions d'energies renovables, ventilació de les instal·lacions de les plantes de l'edifici, ...)
 - c. Ampliació dels usos situats a la planta inferior, sense poder constituir mai una unitat registral independent, sense accés directe als espais comunitaris i que, en cas de destinar-se a habitatge, la seva superfície o destí no sigui condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.
- 3 Haurà de reunir les condicions següents:
 - a. L'alçada lliure màxima entre el seu paviment i l'arrencament de la cara inferior de la coberta, en tots els plans de les façanes, serà de 60 cm.
 - b. La caixa d'escala comunitària s'haurà de situar dins el volum de la coberta.
 - c. La composició formal de la coberta haurà de ser la pròpia de cobertes inclinades.
 - d. Es permetrà la construcció de terrats plans sempre que se separin un mínim d'un metre respecte els límits de la pròpia edificació i no se situïn als vessants de la teulada visibles des del vial.
 - e. L'ascensor comunitari no podrà tenir una parada en aquest espai.

Article 126. Teulada i terrat

- 1 Són la coronació de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir la construcció.
- 2 Els edificis s'hauran d'acabar totalment amb teulada inclinada o amb terrat pla. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari no s'admetrà la coberta mixta en un únic edifici, a excepció dels habitatges aïllats que tindran una composició lliure.
- 3 Les teulades són inclinades i han d'acomplir els requisits següents:
 - a. Tenir un pendent màxim del 30 %.
 - b. L'arrencament de l'últim element estructural de la coberta haurà de quedar per dessota de les línies resultants de la intersecció dels plans verticals del paraments exteriors de les façanes i els virtuals definits per a l'aplicació de l'alçada reguladora màxima.

- c. Els ràfecs de les cobertes seran la prolongació dels plans definits per les cobertes, fins la volada màxima permesa en cada cas.
 - d. En edificacions ordenades segons alineació a vial la teulada haurà d'arrancar, d'acord amb l'apartat b), de cadascuna de les façanes i el carener se situarà, com a màxim, tres metres per damunt de l'alçada reguladora màxima.
 - e. En construccions ordenades segons edificació aïllada o volumetria específica, no es fixen el nombre de pendents del teulat, podent-se situar el carener en el propi pla d'una façana, amb la única limitació que el carener no s'enlairi més de dos metres amb cinquanta centímetres per damunt de l'alçada reguladora màxima.
 - f. No s'admetran teulades acabades amb materials impropis d'una zona marítima.
- 4 **Els terrats** són plans i han d'acomplir els requisits següents:
- a. Les terrasses resultants seran d'ús comunitari, prohibint-se la subdivisió.
 - b. Una part del terrat s'haurà de destinar a estendre roba a raó de 2 m² per entitat destinada a usos d'habitatge.
 - c. El coronament de la barana de protecció se situarà, com a màxim, 1,10 metres pel cim l'alçada reguladora màxima o 1,30 m pel cim de l'últim sostre.
 - d. En els sectors on predomina l'ús residencial no s'admet utilitzar els terrats plans per a aparcament de vehicles.

Article 127. Elements admesos per sobre l'última planta

Per sobre de l'última planta només es permetran:

- a. L'espai sota teulada amb els usos i condicions establerts a l'art. 125 d'aquestes NNUU.
- b. Les teulades regulades a l'art. 126.3 d'aquestes NNUU.
- c. Els terrats plans regulats a l'art. 126.4 d'aquestes NNUU.
- d. Els elements admesos pel cim de la teulada i el terrat definits a l'art. 128 d'aquestes NNUU.

Article 128. Elements admesos sobre les teulades i els terrats

1 Per sobre de la teulada només es permetran:

- a. Els elements tècnics de ventilació de les instal·lacions de l'edifici.
- b. Els elements tècnics de les instal·lacions que pel seu bon funcionament no puguin situar-se en l'espai sota teulada, com són les antenes de telecomunicació i les instal·lacions d'energies renovables. Aquestes s'hauran d'ubicar integrades amb les teulades seguint el mateix pendent.
- c. Les claraboies de cobriment dels celoberts i els patis de ventilació.
- d. La sala de màquines de l'ascensor que se situarà, com a mínim, a tres metres del perímetre exterior de l'edificació i amb l'alçada mínima necessària per tal de permetre l'aturada a l'última planta de l'edifici.

2 Per sobre el terrat es permetran les instal·lacions de l'edifici (maquinària de l'ascensor, aparells d'aire condicionat, aparells de telecomunicacions, filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, acumuladors, instal·lacions d'energies renovables, ventilació de les instal·lacions de les plantes de l'edifici, ...) que hauran de quedar per dessota el pla virtual que defineixen el coronament de les baranes. Pel cim d'aquest pla només es permetrà:

- a. Els elements tècnics de ventilació de les instal·lacions de l'edifici.
- b. Els elements tècnics de les instal·lacions que pel seu bon funcionament no puguin situar-se per dessota de l'esmentat pla com són les antenes de telecomunicació.
- c. Els elements necessaris per estendre la roba, que se situaran com a mínim a un metre del perímetre de l'edifici.
- d. El badalot d'accés a la coberta que, en la part que superi dit pla, se situarà com a mínim a un metre del perímetre exterior de l'edificació.

- e. La sala de màquines de l'ascensor que se situarà, com a mínim, a tres metres del perímetre exterior de l'edificació i amb l'alçada mínima necessària per tal de permetre l'aturada a l'última planta de l'edifici.

Article 129. Regles sobre les parets mitgeres

- 1 S'entén per mitgera la paret cega que limita amb les propietats veïnes, encara que no sigui comuna, i que s'enlaira des dels fonaments al coronament de l'edifici, tot i que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat. La resta de paraments tindrà consideració de façana a tots els efectes.
- 2 Quan a conseqüència de les diferents alçades reguladores les parets mitgeres quedin vistes en caràcter permanent, aquestes hauran de ser acabades amb materials i colors de la mateixa qualitat d'una façana.
- 3 Per a la construcció dels envans pluvials s'estarà al que disposi la normativa vigent en cada moment respecte les relacions de veïnatge, en aquest moment l'art. 546-3 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 130. Cossos sortints

- 1 Són els que sobresurten de l'alineació de l'edificació i tenen el caràcter d'habitables o ocupables. Poden ser tancats, semitancats o oberts.
- 2 Són cossos sortints tancats els que tenen tots els costats amb tancaments tant si són fixes com mòbils, com són els miradors, les tribunes i similars. Són cossos sortints semitancats els que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals mitjançant tancaments no desmuntables i opacs. Són cossos sortints oberts els que tenen les tres cares obertes com són les terrasses, balcons o similars.
- 3 Si la normativa específica d'una zona no estableix el contrari, es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa.
- 4 Aquest POUM, atès la manca de tradició, no preveu la construcció dels cossos sortints tancats en el sòl urbà no subjecte a planejament derivat. En els sectors de millora urbana i en el sòl urbanitzable s'estarà a allò que disposi el corresponent planejament derivat, que en qualsevol cas haurà de respectar les regles establertes en els apartats 5 i 6 d'aquest article.
- 5 En el tipus d'ordenació d'edificació segons alineació a vial regiran les condicions següents:
 - a. Cap dels seus punts se situarà a menys de 3,30 metres per sobre de la rasant de la vorada si l'alineació de l'edificació coincideix amb l'alineació de la façana. En els altres supòsits caldrà garantir una alçada lliure de 2,80 m.
 - b. El vol màxim a l'espai públic serà la menor de les següents dimensions:
 - En cap cas sobrepassarà 1,00 m.
 - 1/10 de l'amplada del carrer
 - L'amplada de la vorada, descomptats trenta centímetres (0,30 m).
 - En carrers de menys de 10 m. d'amplada, només s'admeten cossos sortints oberts.
 - c. El vol màxim a la resta d'espais no podrà excedir d'una dècima part del diàmetre de la circumferència inscrivible a l'espai lliure d'edificació, amb un màxim d'1,00 m.
 - d. Longitud màxima de vol:
 - Els cossos sortints podran ocupar, com a màxim, dues terceres parts (2/3) de la longitud de la façana de cada planta, podent-se acumular en les plantes volgudes, a menys que en les determinacions de cada zona es disposi el contrari.
 - Els tancats o semitancats no podran ocupar més d'un terç (1/3) de la longitud de la façana. Aquesta longitud de vol es podrà augmentar sempre que no es superi la superfície resultant d'aplicar el vol màxim i longitud màxima indicada.

- Els vols venen limitats en llur distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral del vol, perpendicular a la façana, que se situa a la mateixa distància que el vol i com a mínim a un metre de la mitgera.
 - e. No s'admeten cossos sortints en la primera planta reculada.
- 6 La superfície dels cossos sortints tancats i semitancats computarà a efectes de coeficient d'edificabilitat i ocupació màxima. Els cossos sortints oberts no computaran a efectes d'edificabilitat però sí en allò que es refereix a l'ocupació màxima i a les separacions als límits de la parcel·la en les edificacions aïllades.
 - 7 En obres de remunta, la composició dels cossos sortints de les plantes afegides no superarà en cap cas la de l'edifici original.
 - 8 En els cossos sortints d'edificis existents s'hi podran ubicar els aparells d'aire condicionat, sempre que les baranes siguin opaques. Aquesta solució no s'admetrà en edificis de nova construcció.

Article 131. Elements sortints

- 1 Són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació d'edificació, com són els, sòcols, ràfecs, cornises, gàrgoles, marquesines, viseres, para-sols, tendals, rètols...
- 2 Els elements sortints no esmentats a l'apartat anterior (aparells d'aire condicionat, antenes, extractors, tubs de gasos de combustió de calderes..) es consideren instal·lacions de l'edifici i no es podran instal·lar en les façanes, havent-se de situar en els llocs previstos als art. 125 a 128 d'aquestes NNUU.
- 3 Les condicions de vol pels elements sortints són les següents:
 - a. Cap dels seus punts se situarà a menys de 2,50 m per sobre de la rasant de la voravia.
 - b. El vol màxim de les cornises, gàrgoles i altres elements ornamentals serà la menor de les següents dimensions:
 - 1/50 de l'amplada de vial,
 - 1/10 part de l'amplada de la vorera,
 - 0,40 m quan afectin a menys 1/5 part de la longitud de la façana,
 - 0,20 m si ocupen més d'1/5 part de la façana.
 - Es prohibeixen en carrers de menys de 5 m.
 - c. Els sòcols podran volar un màxim de 5 cm, sempre que quedi un pas lliure de vorera superior a 90 cm.
 - d. Els ràfecs podran volar del pla de façana fins a un màxim de 0,30 m.
- 4 Els elements sortints no permanents, com són els tendals, les veles, persianes, anuncis i els que es prevegin en les llicències d'ocupació de la via pública no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquesta Normativa en caràcter general i es regularan per allò que estableixin les ordenances municipals, a menys que es regulin específicament en alguna zona.
- 5 En el tipus d'ordenació d'edificació aïllada els elements sortints que sobrepassin de 0,30 m de vol computaran als efectes d'ocupació i separacions a partions.
- 6 En els edificis construïts amb llicència d'obres anterior a l'entrada en vigor de la NRE-AT-87, de 27 d'abril de 1987, que mantinguin la façana existent en les obres de rehabilitació o reforma a efectuar, per tal de disminuir la transmitància tèrmica podran, en caràcter general, ultrapassar el volum edificat en 8 centímetres per a la instal·lació d'un sistema d'aïllament tèrmic per l'exterior (SATE) o similar que tindrà la consideració d'element sortint, i on l'espai ocupat pel qual no computarà a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a altres edificacions o a la via pública.
- 7 En els edificis alineats amb el vial només es podrà instal·lar el SATE en la planta baixa de la façana que hi afronta si el vial segueix complint les condicions d'accessibilitat establertes en la normativa sectorial, o si no incrementa el grau d'incompliment de les seves disposicions. En cas contrari la

instal·lació s'haurà d'iniciar com a mínim a 2,20 metres d'alçada respecte la vorera en qualsevol punt

- 8 Als edificis inclosos en el catàleg de masies i cases rurals i en el llistat d'habitatges aïllats en sòl no urbanitzable, i en les zones de sòl urbà del "Nucli antic", clau 1, de l'"Eixample de transició al nucli antic", clau 2.a, i de "Conservació de la tipologia edificatòria", clau 3, la instal·lació del SATE descrit en l'apartat sisè se supeditarà a la preservació dels seus valors històrics i arquitectònics.

Article 132. Celoberts i patis de ventilació

- 1 Els celoberts i els patis de ventilació només podran ésser interiors, no podent-se obrir als espais públics, vials ni patis d'illa. En els supòsit de voler-se obrir a aquests espais hauran de ser tancats amb una façana falsa.
- 2 Els celoberts i els patis de ventilació hauran de ser mancomunats quan pertanyin al volum edificable de dues o més finques veïnes. A aquests efectes serà indispensable que la dita mancomunació de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita en el Registre de la Propietat.
- 3 Celoberts. La seva dimensió i superfície mínima obligatòria depèn de llur alçada i del nombre de plantes a les quals donin servei. La dimensió i la forma interior del celobert serà tal que permeti inscriure al seu interior un cilindre de diàmetre més gran a una cinquena part de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3m), i que no es produeixi en cap punt de la seva planta reduccions de menys de dos metres (2 m), i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

Nombre de plantes	Superfície mínima (m ²)
Fins a 3	9
4	12
5	15
6	16
7	17
Més de 7	18

- 4 Patis de ventilació. La dimensió i superfície mínima obligatòria depèn de llur alçada i del nombre de plantes a les quals doni servei. La dimensió i la forma interior del pati serà tal que permeti inscriure al seu interior un cilindre de diàmetre mínim igual a una setena part de la seva alçada, amb un mínim de dos metres (2 m), que no produeixi en cap punt de la seva planta reduccions de menys de dos metres (2 m), i amb una superfície mínima segons la taula següent:

Nombre de plantes	Superfície mínima (m ²)
Fins a 3	5
4 i 5	7
6 i 7	9
Més de 7	10

- 5 Els celoberts i els patis de ventilació hauran d'acomplir, a més, les següents condicions:
 - a. La superfície que dona compliment als requisits establerts als apartats anteriors no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis.
 - b. L'alçada, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà des de la planta més baixa que el necessiti fins l'última planta.
 - c. Quan l'espai sotateulada tingui en qualsevol punt del celobert una alçada superior a 2,50 metres, a efectes del càlcul de la superfície, es considerarà una planta més.
 - d. El paviment estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.

- e. Es podran cobrir amb claraboies sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe, entre les parets del celobert i la claraboia d'una amplada mínima de 0,60 m.

Article 133. Composició de la Façana

- 1 La façana és el parament que separa l'exterior de l'interior de l'edifici i que resta a la vista des dels espais exteriors siguin públics o privats. Diferent de la façana són les parets mitgeres regulades a l'art. 129 d'aquestes NNUU.
- 2 La composició de la façana afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions i regula la posició, proporció i dimensions dels forats així com els materials i colors que es poden utilitzar. Tanmateix, i en caràcter general, afecta a la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.
- 3 Les façanes seran tractades amb materials adients que assegurin a aquestes un temps de vida al menys igual a la de l'edifici, així com les condicions d'aïllament, ornat i impermeabilitat legalment establertes.
- 4 De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà coherent amb la ciutat.
- 5 De forma particular, les construccions en llocs immediats o que formen part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquest, o quan sense existir un conjunt d'edificis n'hi hagués algun de rellevància o qualitat arquitectònica remarcable. Aquestes condicions particulars es fan extensives als llocs o espais urbans de singular significació per ser espais oberts o de gran perspectiva definidors de la imatge urbana més rellevant de la ciutat de Palamós (carrers principals, avingudes, fronts de places i espais lliures, construccions properes als principals equipament públics...).
- 6 Les façanes, tant si estan alineades al vial com no, queden sotmeses a la servitud administrativa de col·locació de rètols i senyals que es considerin necessari per a l'interès públic, d'acord amb allò que estableix l'art. 545-2 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
- 7 A la façana de cada edifici el propietari està obligat a col·locar el número corresponent del carrer i, si és el cas, el nom del carrer.
- 8 Les arestes de les obertures i finestres se separaran, com a mínim 0,40 m del pla de la paret mitgera, sens perjudici del que es disposi a cada zona i del que disposa la Llei 5/2006, més amunt esmentada.
- 9 En obres de remunta les composicions no alteraran les característiques de composició arquitectònica i compositives de l'edifici primitiu inclòs en els supòsits d'ampliacions a no ser que es proposi una reestructuració total.
- 10 L'incompliment de les condicions generals i particulars dels apartats anteriors seran considerats motiu suficient per denegar aquelles llicències que clarament contradiguin aquestes condicions.

Article 134. Tanques

Mentre la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als criteris següents:

- 1 Tanques de separació amb espais públics:
 - a. Hauran d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a l'alineació i les rasants establertes en el Planejament d'ordenació corresponent.
 - b. És obligatòria la creació de tanques entre els espais públics i els espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al que complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà a l'administració per dictar una ordre de fer per a executar el tancament.

- c. En el tipus d'ordenació segons alineació a vial, les tanques seran opaques i tindran una alçada màxima de 2,00 m.
 - d. En la tipologia d'edificació aïllada, amb caràcter general, les tanques tindran una alçada màxima de 1,80 m, amb una oscil·lació fins a 2,50 m per formar els esgraonaments en vials amb pendent, amidats des de la rasant de l'espai públic, dels quals només 1,00 m (1,50 en els esgraonaments) podran ser massissos i la resta hauran de ser calats o amb materials vegetals. S'exceptua el cas previst a l'art. 120.1.d) d'aquestes NNUU, on l'alçada total podrà ser de dos metres.
 - e. En el supòsit d'existir consolidat un tipus de tanca a les finques veïnes, les noves tanques s'ajustaran a les alçades i als criteris estètics de les existents.
- 2 Les tanques de separació entre propietats privades a nivell del terreny compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació amb els espais públics en el tipus d'ordenació segons alineació a vial. Pel cas de l'edificació aïllada, no s'admeten tanques massisses, només es podrà executar una primera filada de material opac i la resta, fins a 1,80 m, haurà d'ésser amb materials calats o vegetals, amb l'excepció prevista a l'art. 120.1.d) d'aquestes NNUU.
 - 3 Les tanques de separació entre propietats privades a nivell de plantes pis, que corresponen a les tanques de balcons i terrasses entre entitats d'una mateixa finca o entre finques diferents, reuniran els requisits següents:
 - a. L'alçada màxima en els balcons s'estableix en 1,8 m si són opacs i l'alçada de la planta si són transparents (reixes o similars). Aquesta alçada màxima quedarà restringida als punts que siguin visibles des del carrer, on prevaldrà l'adaptació amb la composició de la façana i l'alçada màxima establerta pels elements de remat superior de la façana.
 - b. En el cas de les terrasses, aquesta alçada s'aplicarà fins una amplada màxima de tres metres. La resta de tanca tindrà una alçada màxima d'1,20 m.
 - 4 Per a la construcció dels murs i tanques situats als límits de les parcel·les caldrà tenir en compte la normativa vigent en cada moment respecte les relacions de veïnatge, en aquest moment la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 135. Accés rodat a les parcel·les

- 1 Amb caràcter general només es permetrà un accés rodat per finca. En cas de sol·licitar-ne més d'un, s'haurà de justificar la seva necessitat en la memòria del corresponent projecte d'obres.
- 2 Quan una parcel·la doni front a dos o més carrers, l'accés s'autoritzarà pel carrer que produeixi menys perturbacions al tràfic rodat i de vianants. No s'autoritzarà l'accés directe sobre la xarxa viària bàsica si la parcel·la o edificació dona front a una altra via complementària o de trànsit restringit.

SECCIÓ III. NORMES GENERALS DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

Article 136. Definició

- 1 Es caracteritza per portar-se a terme entremetgeres, enfront d'un vial i amb caràcter continu.
- 2 L'ordenació segons alineació a vial es regula mitjançant els paràmetres següents:
 - L'alineació del vial
 - L'alineació de l'edificació
 - L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes
 - La fondària edificable

Article 137. Alineació de vial

- 1 L'alineació de vial és la línia que assenyala el límit entre els sistemes urbanístics públics destinats a comunicació o espais lliures i les parcel·les o solars de titularitat pública o privada.

- 2 L'alineació del vial ve indicada en els plànols 3.6 corresponents a ordenació detallada del sòl urbà i en els plànols 3.8 corresponents a alineacions i rasants.

Article 138. Alineació de l'edificació

- 1 L'alineació de l'edificació és la línia que fixa el límit en el qual s'ha de situar l'edificació i que coincidirà o no, segons la zona, amb l'alineació del vial. La separació entre l'alineació de l'edificació i la del vial l'anomenem reculada de l'edificació.
- 2 L'alineació de l'edificació ve indicada en els plànols 3.6 corresponents a ordenació detallada del sòl urbà.
- 3 L'alineació de l'edificació establerta en el Pla és obligatòria, però quan aquesta no coincideixi amb l'alineació del vial, mitjançant un PMU dels previstos a l'art. 68.1.b) del TRLu, podran establir-se alineacions diferents per completar la trama urbana i per a la renovació de l'edificació, amb l'objectiu de conservar els elements característiques del conjunt. També es podran redactar amb la finalitat de conservar o consolidar elements ja consolidats per les arquitectures existents, com per exemple porxos, espais de reculada en plantes, patis, etc...
- 4 En la planta baixa es permeten façanes porticades d'ús públic sempre que tinguin una certa entitat, s'adjudiqui amb l'entorn, la llum de pas entre els pilars i la façana reculada sigui com a mínim de dos metres (2,00m) i l'alçada lliure mínima de tres metres i trenta centímetres (3,30m).

Article 139. Alineació de façana

És l'alineació de l'edificació a cada parcel·la

Article 140. Alineació de l'edificació posterior

- 1 És la l'alineació que resulta d'aplicar a l'alineació de façana la fondària edificable màxima permesa, limitant l'edificació posterior de l'edificació i que en general coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.
- 2 L'alineació posterior és obligatòria en el cas d'illes obertes, en el cas d'illes tancades és voluntària.

Article 141. Alçada màxima de l'edificació i nombre màxim de plantes sobre rasant.

- 1 Quan l'alineació de vial coincideix amb l'alineació de façana, l'alçada de l'edificació sobre rasant és la mida vertical mesurada en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada màxima fins la línia horitzontal resultant de la intersecció del pla exterior de façana i el pla exterior de la coberta, en el cas de coberta inclinada, o el pla superior de l'últim sostre en el cas de coberta plana.
- 2 Quan l'alineació a vial no coincideix amb l'alineació de façana o en el cas de plantes reculades, l'alçada de l'edificació es mesura projectant ortogonalment l'última planta reculada al pla de l'alineació a vial i aplicant el mateix criteri que a l'apartat anterior.
- 3 S'entén per alçada màxima sobre rasant aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.
- 4 El nombre de plantes màximes sobre rasant referit al carrer s'estableix en funció de les tipologies urbanes existents i de les amplades dels carrers. Són les plantes que computen a efectes de l'aprofitament urbanístic i que es defineixen als art. 122 i 124 d'aquestes NNUU.
- 5 Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació, segons les dimensions que s'assenyalen en el quadre següent:

Nombre màxim de plantes	Alçada màxima
1 (B)	4,00 m
2 (B + 1)	7,30 m

- | | | |
|--|-----------|---------|
| | 3 (B + 2) | 10,30 m |
| | 4 (B + 3) | 13,30 m |
| | 5 (B + 4) | 16,30 m |
- 6 En els edificis amb més plantes permeses s'incrementarà l'alçada màxima en tres metres més per cada planta.
 - 7 Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements admesos sobre la última planta definits a l'art. 127 d'aquestes NNUU.

Article 142. Criteris per a la determinació de l'alçada màxima sobre rasant

- 1 El punt de l'aplicació de l'alçada referida al carrer s'aplicarà a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles, es seguiran els criteris establerts als apartats següents.
- 2 Edificis amb front a un sol carrer.
 - Si la rasant de l'alineació de vial té un desnivell inferior a 0,60 m entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana a partir de la rasant de l'alineació en aquest punt.
 - Si la diferència de nivell de la rasant de l'alineació de vial entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable és superior a 0,60 m, l'alçada reguladora s'aplicarà a partir de 0,60 m per sota de la rasant de l'alineació de l'extrem de la parcel·la més alt.
 - Quan l'aplicació d'aquesta regla es doni lloc a que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,00 m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.
- 3 Edificis amb front a dos o més carrers que facin cantonada o xamfrà.
 - Si l'alçada reguladora és la mateixa per a totes les façanes se seguiran les regles del paràgraf anterior aplicades en el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una sola.
 - Si les alçades fossin diferents s'aplicaran les mateixes regles considerant l'alçada reguladora més baixa i, aleshores, és remuntarà la més alta afegint-li 3 metres per a cada planta.
- 4 Edificis amb front a dos o més carrers que no facin cantonada o xamfrà.
 - En cada front de carrer es determinarà el punt de l'aplicació de l'alçada reguladora seguint les normes anteriors d'una forma independent.
 - Aquesta alçada s'aplicarà fins la fondària determinada pels punts equidistants de les diferents alineacions a vial.
 - En el cas que la planta baixa sigui edificable en la seva totalitat s'estarà a allò que es disposa a l'art. 146.4.c) d'aquestes NNUU, referent al pati d'illa.
- 5 En el cas que l'edificació doni front a un sistema urbanístic d'espais lliures i sigui d'aplicació aquest paràmetre, l'alçada s'aplicarà sobre la rasant definida per l'espai lliure.

Article 143. Alçada màxima de l'edificació i nombre màxim de plantes sota rasant.

- 1 Quan l'alineació de vial coincideix amb l'alineació de façana, l'alçada de l'edificació sota rasant és la mida vertical mesurada en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada màxima fins la línia horitzontal resultant de la intersecció del pla exterior de façana i el pla inferior del terra de la planta sota rasant més baixa.
- 2 Quan l'alineació a vial no coincideix amb l'alineació de façana o en el cas de plantes reculades, l'alçada de l'edificació sota rasant es mesura projectant ortogonalment la última planta reculada al pla de l'alineació a vial i aplicant el mateix criteri que a l'apartat anterior.

- 3 El nombre de plantes màximes sota rasant referit al carrer s'estableix en funció de les necessitats del subsòl. Són les plantes que no computen a efectes d'edificabilitat d'acord amb la definició que es fa a l'art. 123 d'aquestes NNUU.
- 4 Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim sota rasants assenyalat en els plànols d'ordenació, que tal com s'esmenta a l'art. 117.2 d'aquestes NNUU, en cas de no dir-se res al respecte serà de 3 plantes, segons les dimensions que s'assenyalen en el quadre següent:

Nombre màxim de plantes	Alçada màxima
-1	- 4,00 m
-2	- 7,00 m
-3	- 10,00 m

- 5 En els edificis amb més plantes sota rasant s'incrementarà l'alçada màxima en tres metres més per cada planta.
- 6 Els criteris per a la determinació de l'alçada màxima sota rasant seran els mateixos que els establerts a l'article anterior per a la determinació de l'alçada màxima sobre rasant.
- 7 Per dessota de l'alçada màxima sota rasant només es permetran els fonaments de l'edifici, les obres necessàries per a l'acondicionament del terreny i les instal·lacions pròpies de l'edifici (fossat de l'ascensor, instal·lació de posta a terra, sanejament, etc...), fins una fondària màxima de 2 metres.
- 8 Quan per les característiques del terreny s'hagin d'utilitzar fonamentacions profundes, es permetrà la seva construcció fins a la fondària recomanable. En aquest cas, l'Ajuntament podrà recomanar altres sistemes de fonamentació.

Article 144. Planta baixa referida al carrer

- 1 La planta baixa d'un edifici referida al carrer és aquella el paviment de la qual està situada entre 0,60 metres per sobre o per sota de la rasant de l'alineació de vial en els punts de major i menor cota, respectivament. En els casos en què, a conseqüència del pendent, existeixi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa per a cada tram de frontal de parcel·la la de posició inferior.
- 2 En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fondària fins els punts equidistants de les dues alineacions a vial.

Article 145. Profunditat edificable

- 1 És la dimensió normal a l'alineació de l'edifici que limita l'edificació per la part posterior de l'espai públic amb el que afronta i defineix l'alineació posterior de l'edificació i que, en el cas d'illes tancades, coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.
- 2 La profunditat edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà i és obligatòria en el cas d'illes obertes.
- 3 La profunditat edificable, si en la regulació d'una zona no s'estableix el contrari, tan sols podrà ser sobrepassada, per sobre de la planta baixa, amb els cossos i elements sortints
- 4 Les parts de parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable corresponent al vial amb el qual afronten formaran part del pati d'illa. No seran edificables per damunt de la planta baixa encara que els correspongués més edificabilitat per l'alineació del vial oposat, si no tenen façana a aquest carrer. Igualment es prohibeix l'edificació provinent de la fondària edificable aplicada a vials contigus al que afronta la finca quan les plantes pis d'aquest cos no tinguin continuïtat amb el cos principal resultant de la fondària edificable aplicada al vial amb el qual afronta la finca, formant un únic cos d'edificació.

- 5 Tindran restricció en ser edificades, tot i estar contingudes dins del gàlib que en resulta de les profunditats edificables, les porcions de solar que es trobin en les situacions següents:
 - a. Quan sobrepassin la línia màxima de profunditat edificable del tram de carrer al qual té façana.
 - b. Quan no assoleixin ortogonalitat amb la línia de façana. És a dir, aquelles porcions de solar que es situïn a cavall de la part posterior de la parcel·la veïna, en el casos previstos a l'art. 103 d'aquestes NNUU.En ambdós supòsits es podrà exceptuar aquesta restricció si en edificar tot el gàlib comprès en la profunditat edificable no es provoca un perjudici per acomplir les normes de ventilació i il·luminació en les finques colindants.
- 6 El solar que no assoleixi la profunditat edificable, no es podrà construir si la seva profunditat mitjana és inferior a quatre metres (4 m).

Article 146. Pati d'illa i espais lliures d'edificació

- 1 És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables que defineixen l'alineació posterior de l'edificació.
- 2 Els diferents patis d'illa i espais lliures d'edificació establerts en aquest article es procurarà que siguin enjardinats i, sobretot, es mantindrà i millorarà la vegetació existent.
- 3 Atenent a les diferents condicions dels patis d'illa (secció, parcel·lari, tipologies edificatòries, vegetació, etc.) s'estableix la classificació dels patis d'illa d'acord amb els tipus següents:
 - a. Pati d'illa lliure d'edificació (clau 0). És aquell en el que no es permet cap tipus de construcció, amb l'objectiu de mantenir o garantir unes condicions de vegetació i arbrat mínimes existents o futures. El pati d'illa lliure d'edificació s'identifica en els plànols d'ordenació amb el dígit "0p".
 - b. Pati d'illa amb ocupació total o parcial (clau 1). És aquell en el que es permet una ocupació total o parcial del mateix en planta baixa. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el dígit "1p".
- 4 Les construccions permeses compliran les condicions següents:
 - a. L'alçada màxima no serà superior a 4,00 m, inclòs l'acabat superior de la coberta, d'acord amb els criteris establerts a l'art. 141 d'aquestes NNUU.
 - b. Quan l'ús es destini a habitatges la fondària serà, com a màxim, dos metres més que l'establerta per a les plantes pis, amb un màxim de 18 m.
 - c. La rasant del pati d'illa i de les seves possibles edificacions només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a la profunditat determinada pels punts equidistants de les diferents alineacions a vial, encara que no hi doni front i no podrà superar en cap punt el pla virtual situat a 6 metres d'alçada i paral·lel al definit per les rasants dels carrers que delimiten l'illa, d'acord amb els plànols topogràfics que conté el POUM. En cas de disconformitat, caldrà realitzar un topogràfic de tota l'illa.
 - d. En els patis d'illa amb forts desnivells topogràfics es vetllarà perquè la potencial ocupació en planta baixa d'un pati d'illa no redueixi les condicions d'il·luminació i ventilació de les plantes pis incloses dintre de la profunditat edificable d'altres edificacions del seu entorn. En aquest cas, raonadament, l'Ajuntament podrà restringir l'ocupació del pati d'illa.
 - e. Quan la part superior de l'edificació es destini a terrassa de la planta primera, per a la construcció de les baranes s'estarà al que estableix l'art. 134.3.b) d'aquestes NNUU.

SECCIÓ IV. NORMES GENERALS DE L'ORDENACIÓ SEGONS EDIFICACIÓ AÏLLADA

Article 147. Definició i paràmetres

- 1 Es caracteritza per portar-se a terme mitjançant edificacions aïllades, individualitzades o no, sobre la parcel·la que es considera com a unitat d'edificació on aplicar els paràmetres urbanístics que li són propis.
- 2 És regula bàsicament pels paràmetres següents:
 - Superfície mínima de la parcel·la
 - Front mínim de parcel·la

- Coeficient d'edificabilitat net o sostre màxim
- Ocupació màxima de parcel·la
- Separació de l'edificació a límits
- Separació entre edificacions de la mateixa parcel·la
- Nombre màxim de plantes
- Densitat d'habitatges
- Edificacions auxiliars
- Adaptació topogràfica

Article 148. Alçada màxima de l'edificació i nombre màxim de plantes sobre rasant.

- 1 S'entén per alçada màxima aquella que poden assolir les edificacions en una parcel·la d'una zona concreta.
- 2 L'alçada màxima de l'edificació és la mida vertical mesurada en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada màxima referida a la parcel·la fins la línia horitzontal resultant de la intersecció del pla exterior de façana i el pla exterior de la coberta, en cas de coberta inclinada, o el pla superior de l'últim sostre en el cas de coberta plana.
- 3 El nombre màxim de plantes sobre rasant és el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes de l'aprofitament urbanístic definides als art. 122 i 124 d'aquestes NNUU. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en el plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
- 4 En els casos en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cada una de les parts que tinguin la consideració de planta baixa es subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a cada una d'aquestes parts.
- 5 L'alçada màxima referida a parcel·la de les zones on el nombre de plantes màxim s'assenyala en el plànols d'ordenació es correspon segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.
1 (B)	4,00 m
2 (B + 1)	7,30 m
3 (B + 2)	10,30 m
4 (B + 3)	13,30 m
5 (B + 4)	16,30 m

Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a les zones, excepte que es digui el contrari en una zona concreta.

- 6 Les zones on el nombre de plantes màxim no ve definit en els plànols d'ordenació vindran regulades per les condicions genèriques de la zona.
- 7 Per sobre de l'alçada reguladora màxima únicament es permeten els elements admesos per sobre de l'última planta descrits a l'art. 127 d'aquestes NNUU.

Article 149. Criteris per a la determinació de l'alçada

- 1 L'alçada de l'edificació s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació a partir de la rasant natural del terreny.

Article 150. Alçada màxima de l'edificació i nombre màxim de plantes sota rasant.

- 1 L'alçada de l'edificació sota rasant és la mida vertical mesurada en tot el contorn de l'edificació des del punt de l'aplicació de l'alçada màxima fins la línia horitzontal resultant de la intersecció del pla exterior de façana i el pla inferior del terra de la planta sota rasant més baixa.
- 2 El nombre de plantes màximes sota rasant referit a parcel·la s'estableix en funció de les necessitats del subsòl. Són les plantes que no computen a efectes de l'aprofitament urbanístic definides a l'art. 123 d'aquestes NNUU.
- 3 Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim sota rasants assenyalat en els plànols d'ordenació i, en cas de no dir-se res, d'acord amb l'art. 117.2 d'aquestes NNUU, serà de 3 plantes. Les alçades màximes s'assenyalen en el quadre següent:

Nombre màxim de plantes	Alçada màxima
-1	- 4,00 m
-2	- 7,00 m
-3	- 10,00 m

En els edificis amb més plantes sota rasant s'incrementarà l'alçada màxima en tres metres més per cada planta.

- 4 Els criteris per a la determinació de l'alçada màxima sota rasant seran els mateixos que els establerts a l'article anterior per a la determinació de l'alçada màxima sobre rasant.
- 5 Per dessota de l'alçada màxima sota rasant només es permetran els fonaments de l'edifici, les obres necessàries per a l'acondicionament del terreny i les instal·lacions pròpies de l'edifici (fossat de l'ascensor, instal·lació de posta a terra...), fins una fondària màxima de 2 metres.
- 6 Quan per les característiques del terreny s'hagin d'utilitzar fonamentacions profundes, es permetrà la seva construcció fins a la fondària recomanable. En aquest cas, l'Ajuntament podrà recomanar altres sistemes de fonamentació.

Article 151. Planta baixa referida a la parcel·la

- 1 Té la consideració de planta baixa aquella amb el nivell del seu paviment situat entre 1,20 m per sota i 1,50 m per sobre de la rasant natural del terreny, en el supòsit que aquest no sigui transformat, o amb el paviment situat 60 cm per sota o per sobre del nivell del terreny transformat, dins dels límits de moviments de terres admesos a l'art. 120 d'aquestes NNUU, en cas contrari.
- 2 En el segon cas, el criteri s'aplicarà respecte els moviments de terres realment executats, no sobre els virtualment admesos per aquestes NNUU.

Article 152. Separacions mínimes

- 1 És la distància a què poden situar-se les edificacions, dins d'una parcel·la, respecte als seus límits de front de parcel·la, laterals i fons o respecte a les altres construccions possibles en la parcel·la.
- 2 Els cossos sortints, els elements sortints i els ràfecs que sobrepassin de 0,30 m de vol queden subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes. Les plantes soterrani també queden subjectes al compliment d'aquestes separacions, excepte les rampes que serveixin per accedir al soterrani de les zones residencials amb edificació aïllada.
- 3 Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona, en cas de no dir-se res serà de tres metres a tots els seus límits.

Article 153. Construccions auxiliars

- 1 En determinades zones es permet la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per guardar o dipòsit

- de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, estables, bugaderies, rebost, hivernacles, garites de guàrdia i altres per l'estil.
- 2 La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà al que s'estableix en la regulació de cada zona, quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes a les partions de la parcel·la. En tot cas, si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari l'alçada màxima de les construccions auxiliars serà de 3,30 m, hauran de separar-se un mínim de 2 metres de tots els límits i tres metres de l'edificació principal. Es podran adossar a les partions si existeix acord entre els propietaris i s'inscriu dit acord en el Registre de la Propietat.
 - 3 Les barbacoes només s'admeten adossades a la construcció principal i sempre que la xemeneia transcorri per a l'interior de l'edifici i sobresurti pel cim de la seva coberta. També es podran adossar a les partions si existeix acord entre els propietaris i s'inscriu dit acord en el Registre de la Propietat.
 - 4 Les piscines descobertes s'hauran de separar un mínim de 1,50 m de totes les partions i no computen a efectes de l'aprofitament urbanístic, sempre que no sobresurtin del nivell del terreny transformat. En cas contrari es consideraran construcció auxiliar i computaran a efectes d'ocupació i edificabilitat i hauran de respectar les separacions establertes en cada zona per aquests tipus de construccions.

SECCIÓ V. NORMES GENERALS DE L'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Article 154. Definició

- 1 Es caracteritza per l'ordenació de l'edificació mitjançant la fixació d'unes envoltants màximes que defineixen els volums que es consideren unitats d'edificació i que han de reunir una unitat de composició, tot i que per la seva aplicació cal recórrer complementàriament als paràmetres aplicables a l'ordenació segons alineació a vial o aïllada, segons el cas.
- 2 El POUM utilitza aquest tipus d'ordenació bàsicament per recollir aquells àmbits ordenats mitjançant un planejament urbanístic derivat formulat en desenvolupament del PGOU, estigui executat o no, i com a proposta d'ordenació futura dels sectors de planejament derivat a formular en desenvolupament del present POUM, sense perjudici que aquests planejaments puguin emprar la mateixes zonificacions establertes pel POUM en sòl urbà.

Article 155. Distribució de l'aprofitament urbanístic en l'ordenació de nous sectors

D'acord amb l'aprofitament urbanístic establert en aquest POUM, el planejament urbanístic derivat l'ha de distribuir entre les diferents zones del sector i el projecte de reparcel·lació el concreta parcel·la a parcel·la, d'acord amb els criteris establerts en la definició dels paràmetres referits a sectors, els paràmetres aplicables a tots els tipus d'ordenació i els paràmetres específics de l'ordenació de l'edificació segons alineació a vial o aïllada, segons el cas.

Article 156. Ordenació de la volumetria

L'ordenació de la volumetria de l'edificació es recull mitjançant una de les següents modalitats:

- a. A través de la fixació de paràmetres de configuració unívoca.
- b. A través de la fixació de paràmetres de configuració flexible.

Article 157. Paràmetres en la configuració unívoca

Aquesta modalitat de l'ordenació segons volumetria específica es regularà a partir dels paràmetres següents:

- 1 Paràmetres específics. Són paràmetres específics d'aquesta modalitat d'ordenació l'alineació de l'edificació i l'alçada màxima o el nombre màxim de plantes.

- 2 Alineació d'edificació. Són les precisades en el planejament urbanístic corresponent i que determinen els límits obligatoris de la planta baixa i les plantes pis als espais públics, així com les alineacions posteriors, obligatòries o no.
- 3 Alçada màxima i nombre de plantes. L'alçada màxima de l'edificació i el nombre de plantes es computaran a partir de les definicions establertes en cada zona, seguint els criteris de l'ordenació segons l'alineació a vial.
- 4 Edificació esglaonada. Quan l'edificació es desenvolupi esglaonadament a causa del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construeixen sobre cadascuna de les plantes conceptuades com a baixa, o de part de la planta, s'han d'ajustar a l'alçada màxima que correspongui en funció de cadascuna d'aquestes plantes o parts de la planta. L'edificabilitat no ha de superar la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
- 5 Elements admesos per sobre de l'última planta. A menys que el planejament derivat disposi raonadament el contrari, per sobre de la última planta només es permetran els elements establerts a l'art. 127 d'aquestes NNUU.
- 6 Aplicació subsidiària. Per tot allò no definit específicament en el POUM per a cada zona o en el planejament urbanístic derivat, s'aplicaran subsidiàriament les determinacions de l'ordenació segons alineació a vial.

Article 158. Paràmetres en la configuració flexible

Aquesta modalitat de l'ordenació segons volumetria específica es regularà a partir dels paràmetres següents:

- a. Paràmetres específics. Són paràmetres específics d'aquesta modalitat d'ordenació de l'edificació el perímetre i el perfil regulador.
- b. El perímetre regulador de l'edificació. S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides en el POUM o en el planejament urbanístic derivat per determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauran d'ésser compresos dins aquesta figura poligonal.
- c. Perfil regulador de l'edificació. S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar l'envoltant dins la qual es pugui inscriure el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació. Es pot definir simplement per l'aplicació del nombre de plantes damunt del perímetre regulador de l'edificació. En aquest cas, l'edificabilitat màxima de la parcel·la és la resultant de multiplicar el perímetre regulador de l'edificació pel nombre de plantes permeses. L'espai sota teulada es podrà utilitzar, quan no s'obligui a la construcció de terrats, d'acord amb les condicions establertes a l'art. 125 d'aquestes NNUU.
- d. Edificació esglaonada. Quan l'edificació es desenvolupi esglaonadament a causa del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construeixen sobre cadascuna de les plantes conceptuades com a baixa, o de part de la planta, s'han d'ajustar a l'alçada màxima que correspongui en funció de cadascuna d'aquestes plantes o parts de la planta. L'edificabilitat no ha de superar la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
- e. Elements admesos per sobre de la última planta. A menys que el planejament derivat disposi raonadament el contrari, per sobre de la última planta només es permetran els elements establerts a l'art. 127 d'aquestes NNUU.
- f. Aplicació subsidiària. Per tot allò no definit específicament en el POUM per a cada zona o en el planejament urbanístic derivat, s'aplicaran subsidiàriament les determinacions de l'ordenació segons edificació aïllada, segons correspongui.

Article 159. Ocupació màxima de la parcel·la

- 1 L'ocupació es regularà seguint els criteris establerts a l'art. 116 d'aquestes NNUU, que regula l'ocupació de la parcel·la per a tots tipus d'ordenació de l'edificació, amb les modificacions que pugui introduir el planejament urbanístic derivat per ajustar-ho a la casuística de cada sector.

- 2 D'acord amb allò establert a l'art. 123.2 d'aquestes NNUU, el planejament urbanístic derivat podrà preveure que les plantes subterrànies resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions puguin sobrepassar l'ocupació màxima permesa a la planta baixa, amb un màxim del trenta per cent de l'espai lliure d'edificació de propietat privada.

Article 160. Nivell natural i transformat del terreny.

- 1 Els plans parcials i els plans de millora urbana completaran les determinacions o previsions del POUM pel que fa l'ordenació dels sectors, amb les prescripcions mínimes següents:
 - a. Regulació del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització.
 - b. Cotes de referència dels plans d'anivellament i aterrossament en què se sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran als plans d'anivellament i rasants i als d'ordenació de l'edificació; també es fixaran les anivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures.
- 2 Com a nivell natural del terreny, tan pels espais públics com pels susceptibles d'aprofitament privat, es podrà adoptar l'existent abans de la urbanització, el resultant de la urbanització o el que raonadament fixi el Planejament urbanístic derivat.

Article 161. Separacions mínimes

- 1 Els paràmetres que regulen la localització relativa a les edificacions són els següents:

Separacions mínimes entre edificacions.

Separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona.
- 2 La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretenen la preservació de la intimitat i l'assegurament de les condicions d'il·luminació i assolellament i s'establiran en funció de l'alçada dels edificis.

CAPÍTOL V. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

SECCIÓ I. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS I LES ACTIVITATS

Article 162. Definició d'activitat, instal·lacions i limitacions

- 1 Activitat és tota acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi o el consum. La classificació general d'activitats serà l'establerta per la normativa corresponent, en aquest moment per la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques de l'any 1993 (CCAEE-93).
- 2 Per a la qualificació de les activitats amb incidència ambiental es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent, en aquest moment la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, el Decret 136/1998, de 18 de maig, que aprova el seu Reglament, i el Decret 143/2003, de 10 de juny, que modifica el Decret anterior).
- 3 Instal·lació és aquell conjunt d'edificis, equipaments, maquinària i infraestructures de què es compon un establiment o centre on s'exerceix una o diverses activitats.
- 4 Sobre els sorolls i vibracions es tindran en compte les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial vigent, en aquest moment la Llei 37/2003 del soroll, i en la corresponent Ordenança Municipal que la desenvolupa.
- 5 Sobre la seguretat en cas d'incendis es tindran en compte les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial i que en aquest moment es determinen al Codi tècnic de l'edificació aprovat pel RD 314/2006, de 17 de març.
- 6 Per a l'ús comercial es tindran en compte les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial i que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla correspon a la Llei 18/2005, de 27 de desembre, sobre equipaments comercials.
- 7 Quan així ho consideri oportú, l'administració podrà exigir l'adopció de mesures complementàries o supletòries basades en normatives de nova promulgació.

Article 163. Classificació dels usos

A efectes d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i dels planejaments derivats que el desenvolupin s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:

- 1 Segons la permissibilitat. El Pla, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: principals, compatibles, complementaris i incompatibles.
- 2 Segons el domini. El Pla, segons aquest criteri, diferencia entre usos públics, privats i col·lectius.
- 3 Segons la seva funció urbanística. El Pla, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a generals o específics.

Article 164. Classificació d'usos segons la permissibilitat

- 1 Usos principals (P). S'entén per ús principal aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el Pla estableix com a ús majoritari o dominant respecte els altres usos específics que puguin atmetre's.
- 2 Usos compatibles ©. S'entén per ús compatible aquell ús que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant. Per a la seva implantació no és imprescindible la coexistència amb l'ús principal.
- 3 Usos complementaris (Co). S'entén per ús complementari aquell que sense entrar amb contradicció amb els usos dominants o compatibles de la zona o sistema, els complementa en una proporció minoritària. Aquests usos únicament s'admeten si coexisteixen amb els usos principals o els compatibles. En tot cas, caldrà acomplir les recomanacions següents:
 - a. El percentatge de l'ús complementari serà com a màxim del 20% del principal o compatible, a excepció de les concessionàries d'automòbils i nàutiques, on la part d'exposició podrà arribar fins el 80% de la superfície destinada a l'activitat.
 - b. Aquest Pla fixa com a obligatori l'ús complementari de garatge, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per a cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.
 - c. En cap cas s'admetran com a usos complementaris els següents: blocs d'habitatges, gran establiment comercial, hotel, recreatiu i industrial tipus II o superior.
- 4 Usos incompatibles (I). S'entén per ús incompatible aquell ús que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant. Pel simple fet que no estigui entre els usos principals, compatibles o complementaris s'entendrà que és un ús prohibit.
- 5 Usos en règim de fora d'ordenació (Fo). Als efectes previstos a l'art. 119.4 del RLU, aquest POUM no sotmet al règim de fora d'ordenació cap ús. Els planejaments derivats, en el seu cas, podran fer ús d'aquesta facultat en l'àmbit de la seva actuació.

Article 165. Classificació d'usos segons el domini

- 1 Usos públics. Són els referits als serveis prestats per l'administració o per gestió dels particulars per encàrrec de l'administració. També inclouen els realitzats per l'administració en béns patrimonials o de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
- 2 Usos privats. Són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.
- 3 Usos col·lectius. Són els usos privats destinats al públic i que es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació

Article 166. Classificació segons la funció urbanística: Usos generals

Els usos generals són els que el POUM estableix genèricament per a determinats àmbits i sectors de desenvolupament de les seves determinacions i pels sistemes en les diferents classes i categories del sòl. Aquest POUM distingeix i defineix els usos generals següents:

- 1 Ús residencial: Inclou l'ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats d'habitatge i que, per claredat, en la classificació dels usos segons la seva funció urbanística s'exclou de l'ús específic residencial per formar el d'habitatge. També inclou aquell ús destinat a allotjament turístic que de manera habitual i amb caràcter professional ofereix als usuaris, mitjançant preu, allotjament temporal que no constitueix un canvi de residència i que en aquest moment es regula al capítol III de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya; així com altres tipus de residència col·lectiva o comunitària.
- 2 Ús terciari: Comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Es considera activitat comercial la que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració ni les activitats lúdiques.
- 3 Ús industrial: Comprèn el conjunt d'activitats dedicades a la transformació de les matèries primeres, normalment mitjançant maquinària, per tal d'obtenir béns manufacturats.
- 4 Ús rural: Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació i aprofitament sostenible dels recursos naturals, agrícoles, silvícoles, forestals, etc. incloses les petites explotacions de caràcter familiar i artesà d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera. Les presents Normes Urbanístiques inclouen, dins de l'ús rural, els usos específics agrícola, ramader, forestal i ecològic-paisatgístic. També s'inclouen en aquest apartat els usos que, tot i formar part d'altres classes d'usos generals, estan admesos per la Llu i per aquest POUM en el sòl no urbanitzable.
- 5 Ús de comunicacions: Comprèn aquelles infraestructures que conformen el sistema de comunicacions terrestre, marítim i aeri.
- 6 Ús d'equipaments comunitaris: Comprèn els usos a desenvolupar en centres públics i altres de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics, de transport; els cementiris i altres que siguin d'interès públic o social, a desenvolupar damunt de terrenys qualificats com a sistema d'equipaments comunitaris, siguin públics o privats.
- 7 Ús d'espais lliures: Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans.

Article 167. Classificació segons la funció urbanística: usos específics

Els usos específics són aquells que el POUM estableix específicament per a les zones i sistemes en què es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable:

- 1 Habitatge: És aquell destinat a l'allotjament o residència habitual de les persones, així com aquell destinat a la residència temporal per motius laborals, turístics, vacances, etc.
Hauran d'acomplir els mínims d'habitabilitat establerts per la legislació sectorial vigent, en aquest moment el Decret 259/2003, de 21 d'octubre. Aquest POUM estableix que només es permetrà l'existència d'una peça major de 4,5 m² que no compleixi els requisits establerts per a les peces descrites a l'art. 2.2 de l'esmentat decret.
S'estableixen les categories següents:
 - a. Habitatge únic. És el situat a una parcel·la independent formant un edifici entremetgeres o aïllat; o agrupat horitzontalment amb entitats destinades a habitatge o altres usos, però, amb accés exclusiu o independent.
 - b. Bloc d'habitatges. És l'edifici constituït per diferents entitats destinades bàsicament a habitatges, amb accés i espais comuns.
 - c. Habitatge rural. És aquell lligat a l'explotació del sòl no urbanitzable en el qual està ubicat. Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el sòl no urbanitzable. En els casos previstos per la legislació urbanística i aquest POUM es permetrà la nova construcció o la divisió dels existents en règim de propietat horitzontal.

- 2 **Residencial.** És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris. Les presents NNUU inclouen en aquest ús les categories següents:
- Hoteler.** Són els que presten servei d'allotjament als usuaris turístics d'una manera habitual i mitjançant preu, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, tant si disposen de serveis complementaris com si no en disposen. Comprèn les modalitats d'hotel, hotel apartament i balneari.
Els establiments destinats a usos hotelers en zones on estigui admès l'ús d'habitatge, computaran a efectes de la densitat d'habitatges a raó d'un habitatge per cada 5 unitats d'allotjament. En cas de no establir-se específicament la densitat d'habitatges s'estarà a l'establerta a l'art. 115 d'aquestes NNUU.
El POUM potencia aquest ús en aquells llocs on està admès, de manera que, en el cas d'estar ordenat segons edificació aïllada, s'incrementarà el coeficient d'edificabilitat permès en 0,15 m² sostre / m² de sòl.
Aquelles qualificacions amb el subíndex H, tindran com a ús principal el residencial en la categoria hoteler, i els hi seran d'aplicació els paràmetres de la zona corresponent i els usos de la columna H del quadre de l'art. 174 d'aquestes NNUU.
 - Residencial especial.** Comprèn els allotjaments comunitaris, exceptuant els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: albergs de joventut, cases de colònies, residències d'estudiants, religioses, etc.
 - Càmping.** Comprèn els espais d'ús públic degudament delimitats destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalows.
 - Turisme rural.** Comprèn els allotjaments col·lectius que presten allotjament als usuaris turístics en habitacions o habitatges rurals, d'una manera habitual i mitjançant preu
- 3 **Comercial:** Comprèn els usos a desenvolupar establiments, 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. Els diferents tipus d'establiments comercials (petit (3.a), mitjà (3.b) i gran (3.c)), d'acord amb la seva superfície i al nombre d'habitants del municipi, es regiran per la normativa sectorial vigent en cada moment, ara la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials; així com pel corresponent Pla territorial sectorial d'equipaments comercials (PTSEC). Les llicències que afectin usos comercials tindran en compte les disposicions d'aquesta Llei per a la seva tramitació.
- 4 **Comercial a l'engròs:** Comprèn els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda a l'engròs.
- 5 **Oficines i serveis:** Comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars. En aquest sentit comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.
- 6 **Restauració.** Es consideren activitats de restauració aquelles que tenen com a objecte oferir menjars i begudes al públic assistent per ser consumits en l'establiment on es desenvolupen. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu. Sens perjudici de la seva denominació comercial, les activitats de restauració es classifiquen en:
- Restaurant.** Activitat que disposa de servei de menjador per tal d'oferir àpats al públic consistent bàsicament en dinars i sopars, mitjançant preu, per ser consumits en el mateix local.
 - Bar.** Aquesta activitat disposa de barra i també pot disposar de servei de taula per proporcionar al públic, mitjançant preu, begudes acompanyades o no de tapes, i entrepans freds o calents.
 - Restaurant bar.** Aquesta activitat té com a objecte oferir al públic, mitjançant preu, els serveis e restaurant i bar conjuntament.

- 7 Activitats recreatives i espectacles. Aquest ús comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle. Considerant-se com a activitats recreatives aquelles en què una empresa ofereix al públic, en els seus establiments o instal·lacions, la utilització dels seus serveis, jocs màquines o aparells, o la participació en els actes organitzats amb la finalitat d'esbargiment o de diversió. Com a espectacles es consideren les representacions, les actuacions, les exhibicions, les projeccions, les competicions o les activitats d'altre tipus adreçades a l'entreteniment o lleure, realitzades davant de públic, ofertes per una empresa i dutes a terme per artistes, esportives o executants, que intervenen per compte de l'empresa. Aquests usos corresponen a les activitats regulades en cada moment en la legislació sobre Policia i espectacles, que en aquest moment és la Llei 10/1990, de 15 de juny i el Decret 239/99, de 31 d'agost. Dintre aquests usos s'hi contempla:
- 1) **MUSICALS (7.a)**. **AI POUM aprovat posa: (8.a)**. **[Pendent de modificar]**
 - a. Bar musical. Aquesta activitat disposa de servei de bar, amb ambientació musical per mitjans mecànics, i no pot tenir pista de ball o espai assimilable.
 - b. Discoteca. Aquesta activitat disposa de servei de bar i d'un lloc idoni per ballar, amb una o més pistes, i amb música gravada prèviament i transmesa per mitjans mecànics.
 - c. Sala de ball. Aquesta activitat té per objecte oferir al públic un lloc idoni per ballar amb música en directe i complementàriament amb música gravada prèviament i transmesa per mitjans mecànics. La sala de ball ha de disposar d'escenari per a l'orquestra, de pista de ball, de camerinos per als artistes que actuen i de servei de bar.
 - d. Sala de festes amb espectacle. Aquesta activitat té com a objecte oferir actuacions musicals o de varietats o música per ballar. La sala de festes ha de disposar d'escenari amb pista de ball o sense, de camerinos per als artistes que actuen i de servei de bar i/o restaurant.
 - e. Cafè teatre i cafè concert. Aquestes activitats tenen com a objecte únic oferir en directe actuacions musicals, teatrals o de varietats, sense pista de ball o espai assimilable. Els establiments on es realitzin aquestes activitats han de disposar de servei de bar, d'escenari, de camerinos per als artistes actuants i de cadires i taules per al públic espectador.
 - 2) **ALTRES ACTIVITATS RECREATIVES (7.b)**. **AI POUM aprovat posa: (8.b)**. **[Pendent de modificar]**
 - a. Cinema. Exhibició de pel·lícules cinematogràfiques en una pantalla, amb independència dels mitjans tècnics utilitzats.
 - b. Teatre i similars. Representació a càrrec d'actors o executants d'obres teatrals o artístiques. Les representacions poden ser acompanyades en tot o en part de música, ja sigui instrumental o vocal, interpretada per artistes o altres persones o enregistrada amb anterioritat.
 - c. Jocs d'atzar. Aquesta activitat permet arriscar diners o objectes susceptibles d'avaluació econòmica, en funció del resultat d'un esdeveniment futur o incert. La classificació d'aquestes activitats serà la que s'estableixi en la seva normativa específica.
 - d. Jocs recreatius. Aquesta activitat es desenvolupa mitjançant màquines o aparells en els quals, a canvi del pagament d'un preu, es pot gaudir d'un temps de joc i eventualment es pot oferir com a únic premi la repetició d'un temps de joc. La classificació d'aquestes activitats serà la que s'estableixi en la seva normativa específica.
 - e. Jocs esportius. Aquesta activitat es desenvolupa mitjançant màquines o aparells esportius o recreatius, amb exclusió dels jocs previstos en el Reglament de màquines recreatives i d'atzar, els quals es regiran per aquesta normativa específica i s'inclouen en les categories dels dos apartats anteriors d'aquest article.
 - f. Atraccions recreatives. Aquesta activitat ofereix al públic assistent diversió mitjançant instal·lacions fixes o mòbils, com les instal·lacions aquàtiques, els cavallets, les sínies, les muntanyes russes, els tobogans, els llits elàstics, les fires i les tómboles.
 - g. Ludoteques. Aquesta activitat es desenvolupa en els espais delimitats que tenen una finalitat lúdica, educativa, cívica, social i cultural, que elaboren i porten a terme un projecte formatiu, i que tenen com a objectiu principal col·laborar en el desenvolupament integral de la persona a

- través del joc, per la qual cosa estan dotats d'un fons organitzat de jocs, joguines i altres elements lúdics.
- h. Activitats audiovisuals. Les activitats audiovisuals són les desenvolupades mitjançant aparells electrònics o audiovisuals, amb la intervenció del públic o sense. En la realització d'aquesta activitat es poden utilitzar aparells de reproducció videomagnètica, de realitat virtual o de karaoke.
- 8 Cultural i social. Es consideren activitats culturals i socials les relacionades amb el foment i l'intercanvi de coneixements i de les relacions humanes. Aquestes es classifiquen en:
- a. Exposicions, museus i altres similars. Aquesta activitat té com a objecte mostrar pintura, escultura, fotografia, llibres o qualsevol altre tipus d'objecte mòbil. Amb la finalitat esmentada, en aquesta activitat es poden utilitzar mitjans audiovisuals.
- b. Conferències o congressos. Aquesta activitat té com a objecte la realització de conferències, congressos, debats, taules rodones o actes similars. Amb la finalitat esmentada, en aquesta activitat es poden utilitzar mitjans audiovisuals.
- c. Religiosos: Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples i similars.
- d. Biblioteques, arxius: Aquesta activitat té com a objecte oferir el servei cultural que organitza i manté el dipòsit, la classificació, la conservació i la consulta o lectura de llibres o d'altre material gràfic.
- 9 Educatiu: Comprèn les activitats destinades a l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció i similars) i nivells oficials (pre-escolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixen en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats. Es diferencien dos tipus:
- a. Superfície inferior a 200 m² (9.a)
- b. Superfície superior a 200 m² (9.b)
- 10 Industrial: Comprèn les activitats manufacturades, les d'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, les d'envasat i embalatge així com les d'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats, així com els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que, per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns. Dintre la regulació general de l'ús industrial, el POUM estableix la següent diferenciació:
- a. Indústria taller: Comprèn aquells tallers i establiments, de caràcter individual o familiar, de caràcter artesanal, no molestos ni perillosos per l'habitatge i l'entorn, destinats a activitats de reparació, transformació i manteniment de productes a petita escala, que compleixen tots els paràmetres perquè les activitats que en ells s'hi desenvolupin siguin considerades com innòcues d'acord amb la corresponent Ordenança Municipal. Aquests establiments tindran, a més, les limitacions següents:
- Estaran classificats com a activitats innòcues o en l'annex III de la LIIAA.
 - Superfície útil màxima: 100m²
 - Càrrega de foc: inferior a 100Mcal/m²
 - Horari de treball: diürn
- b. Indústria tipus I. Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial i que no produeixen efectes molestos ni siguin perillosos respecte l'habitatge i l'entorn, amb horari de treball únicament diürn. S'inclou en aquesta categoria les petites indústries i els tallers de manteniment de vehicles del ram mecànic i d'electricitat, entesos com activitat mixta d'indústria i servei que són compatibles amb l'ús residencial, però no els tallers del ram de planxa o pintura, les fusteries i els marbristes. Estaran classificats en l'annex III de la LIIAA a excepció de les esmentades.

- c. Indústria tipus II. Comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús dominant de l'entorn, que poden produir efectes molestos sobre altres usos i que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, no es poden admetre al costat de l'habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats. Comprèn, en general, la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries. Els tallers de reparació de vehicles del ram de planxa i pintura, les fusteries i els marbristes s'inclouen en aquest grup. Estaran classificats en l'annex II.2 de la LIIAA a més de les esmentades.
- d. Indústria tipus III. Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles. Estaran classificats en els annexos II.1 i I de la LIIAA.
- 11 Logístic. Comprèn les activitats destinades als serveis tecnològics i de telecomunicacions i a les funcions de transport i distribució de mercaderies i de productes en general, vinculats a les funcions de fragmentació de la càrrega i de distribució de la ciutat. S'inclouen en l'ús logístic els serveis tecnològics, serveis a la producció, serveis informàtics, serveis de comunicació, recerca i desenvolupament, serveis a les activitats comercials, serveis de transport i distribució de mercaderies (recaders i dependències de les empreses de transport destinades a la recepció de paqueteria desagregada).
- 12 Magatzem: Comprèn les activitats destinades a la conservació, dipòsit i guarda de productes, on no es produeixi cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos, amb exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i sense servei de venda directa. Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial o comercial contigua, es considerarà tot el conjunt com integrat a l'activitat principal.
- 13 Estacions de servei. Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tingui com a mínim ubicats de forma conjunta els elements següents:
- Tres aparells sortidors pel subministrament de benzines i gas-oil d'automoció.
 - Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i d'aire.
 - Equip d'extinció d'incendis.
- L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines, serveis, tallers de reparació de vehicles i magatzem relacionats amb la instal·lació.
- 14 Garatge. És el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis. Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici de garatge.
- 15 Serveis tècnics: Comprèn els centres o instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, telefonia) Inclou també les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de compostatge, reutilització i reciclatge de residus municipals i similars.
- 16 Sanitari. És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.
- L'ús sanitari corresponent al tractament o allotjament de malalts comprèn els següents grups:
- Dispensaris, consultoris, ambulatoris i similars inferiors a 200 m² (16.a).
 - Clíniques, hospitals, sanitaris i similars (16.b).
- 17 Assistencial. Comprèn les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els altres usos. Inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centres d'acollida, etc. Es preveuen dos categories:
- Inferiors a 200 m² (17.a)
 - Superiors a 200 m² (17.b)

- 18 Esportiu. Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general. Inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.
- 19 Administratiu. Comprèn els centres o edificis destinats a l'administració pública.
- 20 Usos de radiocomunicació. S'entén per instal·lacions de radiocomunicació les instal·lacions de suport a la telefonia mòbil (estacions base, antenes, elements auxiliars de connexió i altres elements tècnics necessaris) així com altres tecnologies que puguin aparèixer en el futur.
- 21 Serveis urbans: comprèn els locals i instal·lacions destinades a la prestació de serveis públics de qualsevol tipus (bombers, policies, correus, protecció civil, neteja,...). Els serveis funeraris s'inclouen en aquest ús sempre que compleixin les condicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent.
- 22 Locals on s'exerceix la prostitució. Comprèn les activitats relacionades amb la prestació de serveis de naturalesa sexual, els locals en el qual s'exerceix estan regulades en aquest moment en el Decret 217/2002, d'1 d'agost, pel qual es regulen els locals de pública concurrència on s'exerceix la prostitució.
- 23 Cementiri. Comprèn l'ús de cementiri, així com les construccions i instal·lacions destinades a la incineració de restes, tot i que aquest ús únicament es reserva per a terrenys qualificats com a sistemes.
- 24 Aparcament: Estan format per aquells terrenys de titularitat pública qualificats com a sistemes destinats a l'estacionament de vehicles a l'aire lliure.
- 25 Agrícola. Inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.
- 26 Ramader. Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.
- 27 Forestal. Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen.
- 28 Lleure. Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai i repòs que donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.
- 29 Altres usos. La resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte a la seva classificació, sempre i quan es justifiqui que la seva permissibilitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi.

SECCIÓ II. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS

Article 168. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

- 1 La determinació dels usos generals establerts per a cada sector o sistema és competència del POUM. La seva alteració representarà una modificació del Pla.
- 2 La fixació dels usos principals, compatibles i complementaris, segons la seva funció, d'un sector o sistema correspondrà al planejament derivat, a menys que es tracti d'un sistema l'ús del qual estigui definit pel POUM, aleshores per a la seva alteració caldrà tramitar una modificació del POUM o la redacció d'un Pla especial urbanístic.
- 3 La determinació dels usos principals, compatibles i complementaris, segons la seva funció, per a cada zona o sistema en sòl urbà és competència del POUM, l'alteració d'aquests usos suposarà la seva modificació. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es podran ampliar o restringir els usos d'una zona sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit en el POUM. També es podrà modificar mitjançant un PEU l'ús dels sistemes, sense necessitat de modificar el POUM.

- 4 En particular, la regulació dels usos comercials podrà venir regulada expressament per mitjà d'un Pla especial d'ordenació dels equipaments comercials.
- 5 En el sòl no urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un pla especial, es podrà justificar la necessitat i idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un pla especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest POUM.

Article 169. Usos provisionals

- 1 Es pot autoritzar de donar al sòl els usos provisionals i de fer-hi les obres de caràcter provisional que no siguin expressament prohibits per la legislació urbanística o sectorial ni pel planejament territorial, urbanístic o sectorial i que no hagin de dificultar l'execució d'aquests planejaments, tant en sòl urbanitzable delimitat, sense pla parcial urbanístic aprovat, com en terrenys emplaçats en qualsevol classe de sòl que estiguin afectats per sistemes urbanístics generals o locals, mentre no s'hi hagi iniciat un procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació.
- 2 Només poden ésser admesos com a usos provisionals, als efectes del que estableix l'apartat 1, els usos definits a l'art. 53.3 del TRLlu i a l'art. 61.1 del RLLu, amb les condicions i tramitació establertes a aquests textos legals.
- 3 D'acord amb allò que disposa l'art. 53.6 TRLlu, els terrenys destinats a sistemes urbanístics generals o locals ja adquirits per L'administració pública poden ésser utilitzats de manera temporal i esporàdica, per a instal·lar-hi mercats ambulants o per a desenvolupar-hi activitats de lleure, esportives, recreatives, culturals i similars. Per a l'autorització d'aquests usos no és necessària la tramitació prevista a l'art. 54 del TRLlu i no comporta l'incompliment de l'obligació de destinar els terrenys a les finalitats determinades pel planejament urbanístic.
- 4 D'acord amb allò disposat als apartats 4 i 5 de l'art. 55 d'aquestes NNUU, una vegada obtingut el sòl per a sistemes i mentre no es realitzin les obres necessàries per destinar-los als usos previstos per aquest POUM, temporalment i provisional es podran destinar a l'ús de qualsevol altre sistema que l'Ajuntament consideri d'interès general, sense necessitat de realitzar el procediment previst a l'art. 54 del TRLlu. En aquest cas, les obres executades per a la implantació del sistema de manera temporal o provisional han de ser les mínimes que siguin imprescindibles.

Article 170. Usos disconformes i fora d'ordenació

Als usos existents abans de l'aprovació inicial del POUM i que hi resultin disconformes els serà d'aplicació allò que preveu la legislació urbanística vigent i les disposicions especials establertes als art. 94, 95 i 96 d'aquestes NNUU. En aquest casos, l'Ajuntament podrà determinar les mesures tècniques correctores necessàries encaminades a eliminar o reduir el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, L'administració podrà acordar el cessament o clausura de l'activitat.

SECCIÓ III. REGULACIÓ DE LA COMPATIBILITAT DELS USOS I LES ACTIVITATS

Article 171. Regulació específica

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

- Les que s'estableixen per a cada zona (usos principals, compatibles, complementaris i incompatibles).
- Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos.

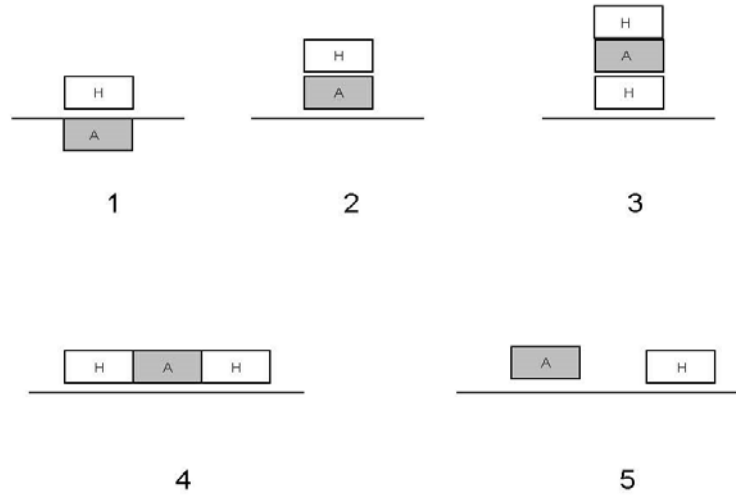
Article 172. Situacions relatives

- 1 S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte a l'ús residencial d'habitatges, considerant que si una activitat és compatible amb aquest ús (més restrictiu) també ho serà respecte altres tipus d'activitats.

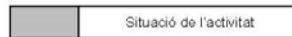
- 2 Es consideren dues situacions generals: la d'una activitat situada en una entitat d'un edifici en el qual l'ús principal de la resta d'entitats és el residencial d'habitatges (situacions 1, 2 i 3) i les activitats realitzades en un edifici exclusiu respecte altres edificis residencials, amb els quals llinda a través d'una paret mitgera (situació 4) o són aïllats un respecte l'altre (situació 5).
- 3 En les situacions 1, 2 i 3, la posició relativa d'una activitat respecte la resta de l'edifici ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
- 4 D'acord amb aquests criteris s'estableixen i identifiquen les situacions següents:

Article	Ubicació de l'activat
1	Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.
2	Activitat situada en la planta baixa d'un edifici on l'ús principal és el d'habitatges, i amb l'accés independent d'aquests.
3	Activitat situada generalment en planta pis d'un edifici on l'ús principal és el d'habitatge i amb accés comú. També inclou aquelles situades en Planta baixa amb accés comú als habitatges.
4	Activitat situada en un edifici exclusiu que limita mitjançant una paret mitgera amb un altre edifici on l'ús principal és el residencial d'habitatges.
5	Activitat situada en un edifici exclusiu respecte un altre aïllat on l'ús principal és el residencial d'habitatges.

Grafies que representen les situacions relatives de les activitats



A: Activitat H: Habitatge o altra activitat



Article 173. Usos específics en relació a les situacions relatives

- 1 Sens perjudici del que s'estableix per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS		SITUACIÓ RELATIVA				
		1	2	3	4	5
Residencial						
Comercial	Petit					
	Mitjà					
	gran					
	A l'engròs					
Oficines i serveis						
Restauració						
Recreatives i espectacle	Activitats recreatives musicals					
	Altres activitats recreatives					
Cultural i social						
Educatiu	< 200 m ²					
	> 200 m ²					
Industrial	Indústria taller					
	Indústria tipus I					
	Indústria tipus II					
	Indústria tipus III					
Logístic						
Magatzem						
Estacions de servei						
Garatge						
Serveis tècnics						
Sanitari	< 200 m ²					
	> 200 m ²					
Assistencial	< 200 m ²					
	> 200 m ²					
Esportiu						
Administratiu						
Instal. Radiocomunic.						
Serveis urbans						
Prostíbuls						

Article 174. Règim d'usos segons les zones i subzones

		1	2.a	2.b 2.c	2.d	2.e	3	4.a 1,2	4.b 1,2	5.a 5.b	5.c 5.d	5.e	5.f	6.a 6.b	6.a1	7.a	7.b	7.b1	7.c	8.a 8.b	8.c	8.d	8.e	8.f	8.g	8.h	8.i	8.j	9.a 9.b	9.c	H	
1	1.a.	Habitatge únic	P	P	P	P	P	P	C	C	P	P	P	I	I	Co	I	I	I	P	P	P	I	P	P	C	Co	I	I	I	Co	
	1.b.	Bloc d'habitatges	P	P	P	P	P	P	P	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	I	P	I	C	P	I	P	I	I	I	
2		Residencial	C	C	C	P	P	C	P	I	I	I	C	C	I	I	I	I	I	P	C	I	P	C	I	C	P	P	I	I	P	
3	3.a	Establ. Comerc. petit	C	C	C	C	C	C	I	I	I	I	I	Co	C	Co	P	C	Co	C	C	I	C	C	I	C	Co	Co	P	P	Co	
	3.b	Establ. Comerc.mitjà	I	C	C	C	C	I	C	I	I	I	I	I	C	I	P	C	I	C	C	I	I	I	I	I	I	I	P	P	I	
	3.c	Gran establ. Comerc.	I	I	I	C	C	I	I	I	I	I	I	I	C	I	P	C	I	C	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	I	
4		Comercial a l'engròs	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C	C	C	C	C	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C	I	I	
5		Oficines i serveis	C	C	C	C	C	C	Co	Co	Co	Co	Co	Co	P	Co	Co	P	Co	C	C	Co	C	C	Co	C	Co	Co	C	C	Co	
6		Restauració	C	C	C	C	C	C	I	I	I	C	I	I	C	Co	I	C	I	C	C	I	C	C	I	I	Co	Co	C	C	Co	
7	7.a	Act. Recr. Musicals	I	I	I	I	C	C	I	I	I	I	I	C	P	C	I	P	C	I	I	I	I	I	I	I	I	Co	I	C	I	Co
	7.b	Altres act. Recr.	C	C	C	C	C	C	I	I	I	I	I	I	P	I	I	P	I	C	C	I	I	C	I	I	Co	I	C	C	Co	
8		Cultura i social	C	C	C	C	C	C	I	I	I	C	I	I	P	I	I	P	I	C	C	I	C	C	I	C	Co	I	C	C	Co	
9	9.a	Educatiu. S<200m²	C	C	C	C	C	C	Co	Co	Co	C	Co	I	C	I	I	C	I	C	C	Co	C	Co	C	I	I	C	C	I		
	9.b	Educatiu. S>200m²	C	C	C	C	C	C	I	I	I	C	I	I	C	I	I	C	I	C	C	I	I	C	I	C	I	I	C	C	I	
10	10.a	Indústria taller	C	C	C	C	C	I	C	I	I	I	I	P	Co	P	Co	Co	P	C	C	I	I	C	I	I	I	I	I	I	I	
	10.b	Indústria tipus I	I	I	C	C	C	I	I	I	I	I	I	P	Co	P	Co	Co	P	C	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
	10.c	Indústria tipus II	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	I	P	I	I	P	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
	10.d	Indústria tipus III	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
11		Logístic	I	I	C	C	C	I	I	I	I	I	I	C	I	C	I	I	C	C	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
12		Magatzem	Co	Co	C	C	C	Co	Co	I	I	I	I	C	Co	C	Co	Co	C	C	C	I	Co	I	I	Co	Co	Co	Co	Co	Co	
13		Estacions de serveis	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C	I	C	I	I	C	I	I	I	I	Co	I	I	I	I	I	I	I	
14		Garatge	Co	Co	C	C	C	Co	Co	Co	Co	Co	Co	C	Co	C	Co	Co	C	C	C	Co	Co	I	Co	Co	Co	Co	Co	Co		
15		Serveis tècnics	Co	Co	C	C	C	Co	Co	Co	I	I	I	C	I	C	I	I	C	C	C	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co		
16	16.a	Sanitari S<200 m²	C	C	C	C	C	C	Co	Co	Co	C	Co	I	C	I	I	C	C	C	C	Co	C	Co	Co	Co	C	I	I	I	C	
	16.b	Sanitari S>200 m²	C	C	C	C	C	C	I	I	I	C	I	I	C	C	I	C	C	C	C	I	I	C	I	I	C	I	I	I	C	
17	17.a	Assistenc.S<200 m²	C	C	C	C	C	C	C	I	C	C	C	I	C	C	I	C	I	C	C	C	C	C	I	C	C	C	I	I	C	
	17.b	Assistenc.S>200 m²	C	C	C	C	C	C	I	I	I	C	I	I	C	I	I	C	I	C	C	I	C	C	I	C	C	C	I	I	C	
18		Esportiu	C	C	C	C	C	C	I	I	I	I	I	I	C	I	C	C	I	C	C	I	I	I	I	I	Co	Co	C	C	Co	
19		Administratiu	C	C	C	C	C	C	I	I	I	I	I	I	C	I	I	C	I	C	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
20		Instal. radiocomunic.	I	I	C	C	C	I	C	I	I	I	I	I	C	C	I	C	C	C	C	I	I	I	I	C	I	C	C	C	I	
21		Serveis urbans	C	C	C	C	C	C	I	I	I	I	I	C	I	C	I	I	C	C	C	I	I	I	I	I	I	I	I	C	I	I
22		Prostíbuls	C	C	C	C	C	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I

CLAU USOS ESPECÍFICS

ZONES I SUBZONES *

Classificació segons la permissibilitat

P Principal
CO Complementari

C Compatible
I Incompatible

* Per la identificació de les zones i subzones veure l'article 191

Article 175. Usos de les plantes subterrànies

- 1 A les plantes subterrànies de les zones d'aprofitament privat s'admet l'ús de garatge, magatzem i els de serveis tècnics de l'edifici.
- 2 S'exceptuen d'allò exposat a l'apartat anterior, d'acord amb l'art. 123.6 d'aquestes NNUU, aquelles que degut al nivell natural del terreny tinguin façana i accés des de l'espai lliure o pati. Aleshores, es podran destinar al mateix ús que les plantes baixes, formant una única entitat registral. No podrà formar una entitat registral independent ni tenir accés directe des dels espais comunitaris de l'edifici.
- 3 A les plantes subterrànies dels sistemes urbanístics s'hi admeten els usos establerts en el títol III d'aquestes NNUU.

Article 176. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient

- 1 Qualsevol ús o activitat compatible o admesa pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent a dos requisits previs:
 - a. Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial sigui el que, d'acord amb les situacions relatives definides a l'art. 173 d'aquestes NNUU, pugui permetre la seva compatibilitat.
 - b. Que els efectes a l'entorn i al medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la normativa sectorial vigent o, en el seu cas, la corresponent ordenança reguladora.
- 2 La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos s'estableix mitjançant els següents paràmetres.
 - a. Sorolls i vibracions
 - b. Contaminació atmosfèrica
 - c. Aigües residuals
 - d. Residus sòlids
 - e. Càrrega i descàrrega
 - f. Garatge
 - g. Olor
 - h. Radiacions electromagnètiques
 - i. Risc d'incendi
 - j. Risc d'explosió
- 3 Els anteriors paràmetres podran regular-se específicament a través de la corresponent ordenança reguladora dels usos i les activitats valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.
- 4 A banda de la legislació sectorial aplicable en les matèries indicades en el punt anterior, caldrà tenir en compte la legislació següent, o la que en el futur la substitueixi:
 - a. El Decret 148/2001, de 29 de març, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació, en les ordenances corresponents a la radiació electromagnètica.
 - b. La Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, en les ordenances específiques relatives a la prevenció de la contaminació lumínica.
- 5 Totes les activitats que es desenvolupin en el terme municipal així com les instal·lacions que hi estiguin vinculades han d'ésser projectades, instal·lades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que assoleixin els objectius de qualitat ambiental, sostenibilitat, salubritat i seguretat que fixa la legislació vigent.

Article 177. Regulació supletòria

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

Article 178. Simultaneïtat d'usos

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

SECCIÓ IV. CÀRREGA I DESCÀRREGA

Article 179. Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega

Han de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:

- Comerç de mitjana i gran superfície.
- Comercial a l'engròs
- Indústria de superfície superior a 400 m²
- Magatzem de superfície superior a 400 m²

Article 180. Condicions de la càrrega i descàrrega

- 1 La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior del local o dins del límit de la parcel·la i tindrà unes dimensions mínimes definides en planta per un rectangle de 10 metres de llarg i 3 metres d'amplada, lliure de tot obstacle. En qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle habitual, totalment a l'interior.
- 2 La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent del personal fins a la línia de façana.
- 3 L'amplada de l'accés serà com a mínim de 4 metres en carrers d'amplada igual o inferior a 6 metres o de 3 metres en carrers d'ample superior a 6 metres.
- 4 En el cas d'accessos inferiors als indicats al paràgraf anterior o d'activitats que, pel tipus de primeres matèries emprades o dels productes acabats necessitin vehicles de dimensions superiors a 2 x 6 metres, caldrà justificar expressament en el projecte d'instal·lació la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats sense entorpir el trànsit.

SECCIÓ V. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT I GARATGE

Article 181. Definicions

- 1 S'entén per aparcament el terreny destinat a parada o estacionament de vehicles automòbils, bicicletes i motocicletes, a l'aire lliure, estigui qualificat com a sistema urbanístic o no.
- 2 S'entén com a garatge aquells espais situats al subsòl o a les edificacions destinats a la guarda de vehicles automòbils, bicicletes i motocicletes.

Article 182. Reserva d'espais públics per aparcaments.

- 1 Els plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i els plans especials urbanístics en qualsevol classe de sòl, hauran de preveure reserva de sòl i espais públics de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament, qualificat com a sistema urbanístic de comunicacions, per a l'aparcament de vehicles automòbils, bicicletes i motocicletes que raonadament es consideri necessari en cada cas.
- 2 Els plans parcials urbanístics en sòl urbanitzable hauran de preveure, com a mínim, una plaça d'aparcament per a automòbils cada 300 m² de sostre, una per a motocicletes cada 500 m² de sostre i una per a bicicletes cada 500 m² de sostre.
- 3 Els aparcaments d'automòbils en sòl urbanitzable compliran els requisits següents:
 - a. El 50% de les places d'aparcament s'hauran d'ubicar en àrees específiques, fora de la calçada, qualificada com a sistema urbanístic de comunicacions, subsistema de xarxa viària en la categoria d'àrees i zones d'aparcament, clau Va.

- b. Tots els espais d'estacionament hauran d'estar degudament urbanitzats i s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes es disposaran els tractaments necessaris de l'arbrat, jardineria,
- c. Els aparcaments tindran unes dimensions mínimes de 2,40 metres d'amplada per 5,00 metres de llargada.
- d. Caldrà reservar un mínim del 2% de les places d'aparcament per a usuaris amb mobilitat reduïda que hauran d'acomplir les condicions establertes en la normativa sectorial.

Article 183. Condicions generals sobre la reserva de garatges en les edificacions

- 1 En totes les edificacions de nova planta, en les reformes amb augment del nombre d'habitatges, en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del cinquanta per cent i en els que es produeixi un canvi d'ús global s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places de garatge assenyalades en l'article següent.
- 2 Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats s'aplicarà per analogia allò assenyalat en l'esmentat article.
- 3 Mitjançant plans especials urbanístics que compreguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podran ajustar les exigències d'aparcament als usos, edificis i carrers que conformin l'àmbit del pla especial, tot garantint els mínims determinats per aquest POUM.
- 4 Les condicions tècniques dels garatges, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularan mitjançant una ordenança municipal així com per la legislació sectorial vigent.
- 5 Només es permet un accés rodat per finca, a excepció de quan l'aplicació de les mesures de seguretat, normatives sectorials o les ordenances municipals obliguin a més d'un accés.
- 6 Quan la finca limiti amb més d'un vial, l'accés es realitzarà pel que formi part de la xarxa de comunicacions més secundària.
- 7 En els àmbits ordenats segons alineació de vial les places de garatge obligatòries es preveuran bàsicament a les plantes subterrànies o en els patis interiors d'illa quan aquests estiguin edificats. També es podran ubicar a la part posterior de les plantes baixes sempre que la principal, que afronta amb el carrer, es destini efectivament a altres usos. Només en el cas que no sigui necessària la previsió de places de garatge obligatòries es podran ubicar, fins un màxim de 4 places, a la part principal de la planta baixa.
- 8 En els àmbits ordenats segons edificació aïllada les places de garatge obligatòries es podran preveure com aparcaments a la part de la parcel·la lliure d'edificació.
- 9 De manera excepcional en obres en edificis existents de reforma, ampliació o canvis d'ús; i quan, per raons tècniques o econòmiques justificades, no sigui possible el compliment de la previsió mínima de places de garatge de l'article 184 en la mateixa finca; es podran substituir totalment o parcialment les que manquin per altres places situades en edificacions situades a menys de 500 m de l'edifici i que ultrapassin l'estàndard d'aparcament. Es requerirà en aquests casos que les places estiguin vinculades urbanísticament a l'edifici per al qual s'atorga la llicència, mitjançant un conveni entre l'Ajuntament, el propietari de l'edifici al qual s'atorga la llicència d'obres o d'ús i el propietari de les places excedentàries en altre edifici. En cap cas es podrà reduir el nombre de places obligatòries de l'edifici en el qual se situïn les places que faltin.

Article 184. Previsió mínima de places de garatge obligatòries segons els usos

- 1 Les places de garatges que caldrà preveure d'acord amb allò establert a l'apartat primer de l'article anterior, d'acord amb els usos a que es destinin les edificacions, són les següents.
 - a. Habitatge: Una plaça per a cada habitatge de superfície útil menor o igual a 110 m² i dues places per a habitatges de superfície superior.
 - b. Hoteler, residencial i similar: Una plaça per a cada 8 unitats d'allotjament.

- c. Comercial de superfície de venda total inferior als 500 m²: Una plaça per a cada 50 m² o fracció de superfície construïda, sempre que la superfície de venda sigui superior a 100 m².
 - d. Comercial de superfície de venda total superior a 500 m²: Una plaça per a cada 40 m² o fracció de superfície construïda.
 - e. Oficines i serveis: Una plaça per a cada 50 m² o fracció de superfície construïda, sempre que aquesta sigui superior a 100 m²
 - f. Industrial superior a 400 m²: Una plaça per a cada 100 m² de superfície construïda.
 - g. Taller de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m²: La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a l'ocupada per la zona de taller. En qualsevol cas es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.
 - h. Magatzem i logístic: Una plaça per a cada 300 m² de superfície construïda.
 - i. Restauració: Una plaça per cada 50 m² de superfície construïda sempre que aquesta sigui superior a 100 m².
 - j. Recreatiu: Una plaça per cada 10 persones d'aforament, localitats o fracció sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 100 m².
 - k. Culturals, social i esportiu amb aforament superior a 60 persones: Una plaça per cada 15 persones.
 - l. Dotacions sanitàries i assistencials: Una plaça per a cada 10 llits o fracció d'aquest mòdul.
- 2 En el supòsit que un projecte d'edificació o part d'ell no tingui un ús determinat, es preveurà genèricament una plaça de garatge per cada 50 m² construïts.
 - 3 Quan de l'aplicació de les determinacions anteriors en resulti un nombre fraccionari s'aplicarà el criteri d'arrodoniment de paràmetres establert a l'art. 100 d'aquestes NNUU.

Article 185. Condicions de les places de garatge i els establiments que les contenen

- 1 Els locals i establiments per a l'ús de garatge hauran de complir les característiques següents:
 - a. Acompliran totes les determinacions de les normatives sectorials, especialment la de seguretat en cas d'incendi.
 - b. Tindran una alçada lliure mínima de 2,25 metres en tots els seus punts.
 - c. L'obertura d'accés des del carrer tindrà una alçada lliure mínima de 2,25 m i una amplada lliure mínima de 2,50 metres, en caràcter general; de 3 metres en carrers en els quals la distància entre l'alineació pròpia del carrer i l'obstacle més proper de la banda contrària (línia d'aparcament, vorada o alineació de carrer de l'altra banda) sigui inferior a 5 metres; 3,5 m en el cas que aquesta distància sigui inferior a 4 metres i de 4 metres en el cas que la distància sigui inferior a 3 m.
 - d. Les rampes d'accés tindran un pendent màxim del 5% en els 4,50 primers metres des de l'alineació del carrer.
- 2 Les places de garatge compliran els requisits següents:
 - a. Tindran un mínim de 20 m² de superfície útil, incloses rampes d'accés i àrees de maniobra.
 - b. Tindran unes dimensions mínimes de 2,30 m d'amplada i 4,80 m de llargada. Les que limitin lateralment amb parets tindran una amplada mínima de 2,50 m. i les places tancades dins el propi local o establiment hauran de tenir unes mides mínimes de 2,60 d'amplada i 5,20 de llargada. Raonadament, un 10 % de les places podran reduir un 10% aquestes mides mínimes.
 - c. Els passadissos de circulació d'accés a les places tindran una amplada mínima de 4,50 m.
- 3 En el garatges amb una quantitat de places superior a 50 hauran de preveure un 2% de les places adaptades.

Article 186. Causes d'exempció de les previsions de places de garatge

- 1 S'eximeixen del compliment les llicències de divisió de propietat horitzontal d'edificis existents a l'entrada en vigor del PGOU de l'any 1992, que no comportin canvis d'ús ni l'execució d'obres.

- 2 S'eximeix la zona de conservació de la tipologia edificatòria, clau 3, quan l'acompliment d'aquest paràmetre urbanístic atempti contra la preservació de la construcció, la qual cosa haurà d'ésser valorada favorablement pel Servei Tècnic Municipal del Patrimoni.
- 3 El límit de plantes subterrànies no sobrepassarà el de tres nivells, podent ampliar-se mitjançant la redacció d'un pla especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis per a l'ús públic del subsòl. En qualsevol cas, si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatòries es podrà exonerar de la resta de places.
- 4 Causes d'exempció pel tamany de la parcel·la en l'ordenació segons alineació a vial:
 - a. S'eximeix en aquelles zones on existeixin restes arqueològiques que impedeixin la seva previsió en les plantes subterrànies.
 - b. Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article 184 d'aquestes NNUU l'exigència de places de garatge sigui igual o menor a quatre, s'exonerarà de l'obligació de reserva de places de garatge.
 - c. Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article 184 d'aquestes NNUU l'exigència de places de garatge se situï entre 5 i 8, només serà obligatòria la construcció d'una planta subterrània.
 - d. Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntalaments de terres exagerats, etc.), bàsicament en els nuclis antics, no es pogués complir amb el nombre de places exigides, l'Ajuntament podrà exonerar total o parcialment del compliment de les places exigibles.

TITOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 187. Definició

- 1 El POUM classifica com a sòl urbà els terrenys que havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà tenen tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el POUM li atorgui la condició de sòl urbà.
- 2 En el cas de terrenys que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un planejament derivat, la classificació com a urbà no deslliura els propietaris afectats del total compliment de les obligacions pendents derivades de dit planejament, per la qual cosa el POUM els inclou dins un PAU delimitat amb aquesta finalitat.

Article 188. Delimitació

- 1 La divisió del sòl urbà en les dues categories de consolidat i no consolidat s'estableix en els plànol de la sèrie 3.5 i 3.6.
- 2 La qualificació del sòl urbà en zones, subzones, sistemes, polígons d'actuació urbanística i sectors de millora urbana pel posterior desenvolupament, així com l'ordenació detallada d'aquest sòl s'especifica en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà (sèrie 3.6) i a les fitxes annexes a aquestes NNUU.
- 3 Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric o clau que, d'acord amb les categories que s'estableixen, la defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
- 4 Cada polígon d'actuació urbanística i sector de millora urbana també porta el seu indicador alfanumèric en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà per a la seva localització a les fitxes annexes a aquestes NNUU, on s'estableixen les condicions d'ordenació i gestió.

Article 189. Regulació del sòl urbà

- 1 El sòl urbà classificat per aquest Pla es regula per les determinacions que s'estableixen en aquestes NNUU per a cada zona, subzona i sistema, les establertes en les fitxes corresponents

pels sectors de millora urbana i els polígons d'actuació urbanística i per les ordenances municipals que es puguin aprovar.

- 2 Les cessions gratuïtes i obligatòries en actuacions poligonals en sòl urbà i en sectors de millora urbana, si s'escau, es determinen en les fitxes que regulen cada àmbit o sector.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DETALLADA DE LES ZONES

Article 190. Article 190 Definició

El POUM defineix les zones i subzones en funció del teixit urbà, les intensitats i els usos dominants existents i fixa les noves condicions tot definint per a cada zona usos, intensitats, densitats i condicions de l'edificació.

Article 191. Identificació de les zones i subzones

- | | | |
|---|---|------------|
| 1 | Nucli Antic | clau 1 |
| 2 | Urbana Tradicional | clau 2 |
| | · Eixample de transició al nucli antic | clau 2.a |
| | · Eixample entre mitgeres Intensitat I | clau 2.b |
| | · Eixample entre mitgeres intensitat II | clau 2.c |
| | · Eixample entre mitgeres intensitat III | clau 2.d |
| | · Eixample en front Passeig Marítim | clau 2.e |
| 3 | Conservació de la tipologia edificatòria | clau 3 |
| 4 | Ordenació en illa oberta | clau 4 |
| | · Bloc d'habitatges | clau 4.a |
| | · Ordenació predeterminada | clau 4.a.1 |
| | · Ordenació amb determinació dels paràmetres bàsics | clau 4.a.2 |
| | · Ordenació amb implantació mitjançant pla derivat | clau 4.a.3 |
| | · Habitatges en filera | clau 4.b |
| | · Ordenació predeterminada | clau 4.b.1 |
| | · Ordenació amb determinació dels paràmetres bàsics | clau 4.b.2 |
| | · Ordenació amb implantació mitjançant pla derivat | clau 4.b.3 |
| 5 | Habitatges aïllats | clau 5 |
| | · Habitatges aïllats Intensitat I | clau 5.a |
| | · Habitatges aïllats Intensitat II | clau 5.b |
| | · Habitatges aïllats Intensitat III | clau 5.c |
| | · Habitatges aïllats Intensitat IV | clau 5.d |
| | · Habitatges aïllats en parc privat | clau 5.e |
| | · Habitatges aïllats amb ordenació predeterminada | clau 5.f |
| 6 | Industrial Compacte | clau 6 |
| | · Industrial compacte Intensitat I | clau 6.a |
| | · Industrial compacte Intensitat II | clau 6.b |
| 7 | Industrial Aïllada | clau 7 |
| | · Amb usos industrials | clau 7.a |
| | · Amb usos de transició | clau 7.b |
| | · Industrial compacte amb ordenació predeterminada | clau 7.c |
| 8 | Edificació segons Volumetria Específica | clau 8 |
| | · Antiga "fàbrica Armstrong" | clau 8.a |
| | · Antiga "fàbrica Vincke" | clau 8.b |
| | · Àmbit "Sota Pedró" | clau 8.c |

· De les “Cases dels Mestres”	clau 8.d
· Àmbit de “Les Pites”	clau 8.e
· De les “Cases Pagès Costart”.	clau 8.f
· Àmbit “ el Figuerar	clau 8.g
· Àmbit “el Molí de Vent”	clau 8.h
· Àmbit nord del càmping King’s,	clau 8.i.
· Àmbit de la Pineda d’en Gori	clau 8.j
9 Activitats Econòmiques	clau 9
· Compacte	clau 9.a
· Aïllada	clau 9.b
· Amb ordenació predeterminada	clau 9.c

CAPÍTOL III: DISPOSICIONS APLICABLES A CADA ZONA

SECCIÓ I. ZONA DE NUCLI ANTIC (CLAU 1)

Article 192. Definició i objectius

- 1 Correspon a aquells sectors que s’identifiquen amb els nuclis antics de Palamós i Sant Joan, amb una estructura viària i edificatòria anterior a l’any 1.900 i que encara conserven els tipus de traçat viari i de parcel·lació propi dels creixements al llarg dels camins i carrers i, també, les característiques pròpies de les edificacions que originàriament van conformar aquestes àrees urbanes.
- 2 El Pla d’Ordenació Urbanística Municipal es proposa com a objectiu en aquesta zona el manteniment integral de la seva estructura, tant urbana com edificatòria, fomentant la implantació dels usos que han d’ajudar a potenciar el caràcter de centre urbà que tradicionalment han tingut i que les noves implantacions urbanes han posat en crisi, per la qual cosa es preveu la redacció d’un Pla especial urbanístic que identifiqui els edificis més rellevants i proposi una regulació específica per a la seva conservació.

Article 193. Règim general aplicable

- 1 Tipus d’ordenació: alineació a vial
- 2 Paràmetres urbanístics bàsics: l’alineació de vial, l’alineació de l’edificació, el nombre màxim de plantes i la fondària màxima edificable es grafien en el Document núm. 2 d’aquest POUM, corresponent a plànols d’ordenació detallada del sòl urbà, sèrie 3.6. La densitat màxima d’habitatges és l’establerta a l’art. 115 d’aquestes NNUU.
- 3 Usos: segons el règim establert al quadre que figura a l’art. 174 d’aquestes NNUU i les situacions relatives de l’art. 173. A les plantes baixes del carrer Major i Miguel de Cervantes es prohibeix l’ús residencial, havent-se de destinar a activitats econòmiques, bàsicament comercials, com a mínim fins la meitat de la fondària edificable.

Article 194. Condicions urbanístiques generals

- 1 Disposicions generals de l’ordenació: art. 99 i 100 d’aquestes NNUU.
- 2 Definicions dels paràmetres que regulen la parcel·la: art. 101 a 106 d’aquestes NNUU.
- 3 Paràmetres aplicables a tot tipus d’ordenació: art. 112 a 135 d’aquestes NNUU.
- 4 Paràmetres aplicables a d’ordenació segons alineació de vial: art. 136 a 146 d’aquestes NNUU.
- 5 Regulació de la compatibilitat dels usos i les activitats: art. 171 a 178 d’aquestes NNUU.
- 6 Ocupació de les plantes subterrànies: art. 123 d’aquestes NNUU
- 7 Usos de les plantes subterrànies: art. 173 i 175 d’aquestes NNUU.
- 8 Previsió mínima de les places de garatge obligatòries: art. 184 d’aquestes NNUU.
- 9 Façana mínima per a noves parcel·lacions: 6 m.

- 10 Cossos sortints: disposicions generals segons l'art.130 d'aquestes NNUU. Només s'admeten els oberts. Vol màxim 60 cm i paral·lel a la façana. Longitud màxima 2 m i mínima 1 m, havent-se de separar 0,80 m un de l'altre. Raonadament s'admetrà un balcó corregut a una de les plantes sempre que es redueixi proporcionalment a la resta de plantes.
- 11 Elements sortints: disposicions generals segons l'art.131 d'aquestes NNUU. Només s'admeten els ràfecs i les cornises continus.
- 12 Tanques: disposicions generals segons l'art.134 d'aquestes NNUU. No s'admeten les reculades respecte l'alineació de carrer. No s'admet l'excepció prevista a l'art. 134.1.b) d'aquestes NNUU. Les tanques a l'espai públic podran tenir una alçada fins a 2,50 m. si se situa entre alineacions consolidades per l'edificació, en cas contrari tindran l'alçada màxima prevista a l'art. 134.1.c) d'aquestes NNUU.
- 13 Obres permeses en les construccions disconformes amb els paràmetres del POUM: en aquesta es podran admetre les obres de gran rehabilitació establertes a l'art. 119.3 del RLU, sense les limitacions establertes a l'art. 95.6 d'aquestes NNUU, sempre que tota l'edificació sigui una unitat volumètrica i compositiva, no perjudiqui les condicions d'habitabilitat i ventilació de les finques veïnes i s'adigui amb la composició formal del carrer on se situa.
- 14 Criteris estètics:
 - a. Cobertes: al nucli antic de Palamós seran de teulada o terrat segons el tipus que predomini a l'illa. Al nucli antic de Sant Joan seran obligatòriament teulades de teula Àrab color natural.
 - b. Mitgeres: les mitgeres que tinguin que quedar vistes, encara que sigui temporalment, es tractaran com el mateix material de façana.
 - c. Agregació de parcel·les. en aquest cas les façanes a carrer hauran de compondre-se com a unitats independents amb amplades entre 5 i 8 m.
 - d. Obres de rehabilitació prohibides: es prohibeix expressament la rehabilitació o reforma de les façanes que afecten únicament a les plantes baixes. Caldrà presentar un projecte conjunt de tota la façana.
 - e. Acabats recomanats: els paraments de façana s'acabaran preferentment amb arrebossats pintats de color clar de la gamma dels terrossos i dels ocres. Les baranes seran calades, de dibuixos senzills, preferentment de ferro pintat de colors foscos i la fusteria també serà de colors foscos. En caràcter general només es podran utilitzar aquells materials tradicionals propis del nucli antic. S'admetrà una certa discrecionalitat per part de l'Ajuntament en l'acceptació dels materials proposats per a cada projecte, d'acord amb els materials que predominin en cada àmbit concret. La pedra natural aplacada, sense polir, es podrà emprar puntualment sempre que es demostrï la seva integració en l'entorn més immediat mitjançant un plànol de conjunt. Les lloses dels balcons tindran un gruix de 12 a 15 cm i seran preferentment emmotllades perimetralment, tot i que s'admetran altres solucions tradicionals emprades en l'entorn.
 - f. Acabats prohibits: es prohibeix genèricament els aplacats de pedra polida, marbre, rajoles, pedra sense polir o desbastada, l'obra vista, les gelogies, el pavès, les imitacions de pedra, les gelogies ceràmiques o de vidre, els canvis de tonalitat i el contrastos forts, els arrebossats sense pintar, el fibrociment, la pissarra. En general es prohibeixen els materials artificials, els volums complexos i distorsionats i el color blanc. Es podrà deixar vist el paredat existent sempre que aquest tingui qualitat suficient i sigui prou homogeni per ésser vist en la seva totalitat, evitant la seva visió parcial.
 - g. Condicions de les obertures: les obertures tindran proporcions verticals amb una relació mínima 1/1,25, a excepció d'aquelles que ho justifiquin en base l'ús de la planta baixa, com per exemple els garatges. S'organitzaran per eixos segons la fórmula $L/3+1$, essent L la longitud de la façana. No podran tenir una superfície superior al 40% de la superfície de la façana i se separaran un mínim de 60 cm de les mitgeres. A les façanes situades al pati interior d'illa es permetran unes proporcions de 1/1,10, una superfície total del 50% de la façana i una composició per eixos més lliure.
 - h. Ràfecs i cornises: adoptaran alguna de les solucions tradicionals de la zona

- i. Xemeneies i barbacoes: les xemeneies seran preferentment d'obra arrebossada, de dimensions reduïdes i formes discretes. No podran formar volum en façana, havent de discórrer per l'interior de l'edifici fins a la coberta.
- j. Elements sortints no permanents: s'ajustaran, en allò que sigui possible, als colors i materials recomanats i prohibits en aquest article. Els anuncis d'activitats estaran integrats a les façanes i no podran sortir de la seva projecció vertical, a excepció dels que donen informació d'interès general.

Article 195. Intervenció municipal

- 1 En els projectes que es presentin, l'Ajuntament podrà recomanar la introducció de les modificacions estètiques que estimi necessàries a fi de mantenir la coherència formal de la zona.
- 2 Amb l'objectiu de recuperar i millorar el paisatge urbà dels nuclis antics de Palamós i Sant Joan es podran formular Plans especials urbanístics dels previstos a l'art. 67.1.a) del TRLU. Aquests plans podran abarcar la totalitat o una part significativa del nucli antic i faran un recull dels edificis més significatius que cal mantenir i dels elements més rellevants que cal estendre a la resta d'edificacions.

SECCIÓ II. ZONA URBANA TRADICIONAL (CLAU 2)

Article 196. Definició i objectius

- 1 Integren aquesta zona aquelles àrees que varen constituir els primers creixements urbans al voltant dels barris vells de Palamós i Sant Joan, i sobre els que s'han produït el pes de creixement i localització de les activitats i els serveis. Comprèn les edificacions entre mitgeres amb façanes sobre l'alineació de vial a base d'illes tancades de forma rectangular.
- 2 L'objectiu que el Pla d'ordenació urbanística municipal en aquesta zona és el de fomentar l'edificació d'acord amb les tipologies que li han donat forma històricament, encara que convenientment adaptades a les noves tecnologies, tot el potenciant els usos principals establerts en aquestes NNUU per damunt dels altres que tradicionalment s'hi havien implantat, com són els industrials.

Article 197. Règim general aplicable

- 1 Tipus d'ordenació: alineació a vial
- 2 Paràmetres urbanístics bàsics: l'alineació de vial, l'alineació de l'edificació, el nombre màxim de plantes i la fondària màxima edificable es grafien en el Document núm. 2 d'aquest POUM, corresponent a plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, sèrie 3.6. La densitat màxima d'habitatges és l'establerta a l'art. 115 d'aquestes NNUU.
- 3 Usos: segons el règim establert al quadre que figura a l'art. 174 d'aquestes NNUU i les situacions relatives de l'art. 173. A les plantes baixes del carrer Miguel de Cervantes es prohibeix l'ús residencial, havent-se de destinar a activitats econòmiques, bàsicament comercials, com a mínim fins la meitat de la fondària edificable.
- 4 Legislació sectorial: en els terrenys d'aquesta zona afectats per la z.s.p. establerta a la Llei de Costes, caldrà tenir en compte les disposicions establertes a dita Llei i al Reglament que la desenvolupa.

Article 198. Condicions urbanístiques generals

- 1 Disposicions generals de l'ordenació: art. 99 i 100 d'aquestes NNUU.
- 2 Definicions dels paràmetres que regulen la parcel·la: art. 101 a 106 d'aquestes NNUU.
- 3 Paràmetres aplicables a tot tipus d'ordenació: art. 112 a 135 d'aquestes NNUU.
- 4 Paràmetres aplicables a d'ordenació segons alineació de vial: art. 136 a 146 d'aquestes NNUU.
- 5 Regulació de la compatibilitat dels usos i les activitats: art. 171 a 178 d'aquestes NNUU.
- 6 Ocupació de les plantes subterrànies: art. 123 d'aquestes NNUU

- 7 Usos de les plantes subterrànies: art. 173 i 175 d'aquestes NNUU.
- 8 Previsió de places de garatge: art. 184 d'aquestes NNUU.

Article 199. Subzones

En funció de les diferents característiques que defineixen a les edificacions que conformen la zona, aquesta es divideix en les següents subzones:

- a. Eixample de transició al nucli antic clau 2.a
- b. Eixample entre mitgeres Intensitat I clau 2.b
- c. Eixample entre mitgeres Intensitat II clau 2.c
- d. Eixample entre mitgeres Intensitat III clau 2.d
- e. Eixample en front el Passeig Marítim clau 2.e

Article 200. Regulació de la zona d'Eixample de transició al nucli antic, clau 2.a.

- 1 Definició: comprèn aquelles illes de l'eixample que per la seva proximitat amb els nuclis antics són mereixedores d'un tractament específic per facilitar la integració entre ambdues zonificacions.
- 2 Façana mínima per a noves parcel·lacions: 7 m.
- 3 Cossos sortints: disposicions generals segons l'art.130 d'aquestes NNUU. Només s'admeten els oberts. Vol màxim 60 cm i paral·lel a la façana. Longitud màxima 3 m i mínima 1 m, havent-se de separar 0,80 m un de l'altre. Raonadament s'admetrà un balcó corregut a una de les plantes sempre que es redueixi proporcionalment a la resta de plantes.
- 4 Elements sortints: disposicions generals segons l'art.131 d'aquestes NNUU. Només s'admeten els ràfecs i les cornises continus.
- 5 Tanques: disposicions generals segons l'art.134 d'aquestes NNUU. No s'admeten les reculades respecte l'alineació de carrer. No s'admet l'excepció prevista a l'art. 134.1.b) d'aquestes NNUU.
- 6 Criteris estètics:
 - a. Mitgeres: les mitgeres que tinguin que quedar vistes, encara que sigui temporalment, es tractaran com el mateix material de façana.
 - b. Agregació de parcel·les: en aquest cas les façanes a carrer hauran de compondre-se com a unitats independents amb amplades entre 6 i 9 m.
 - c. Obres de rehabilitació prohibides: es prohibeix expressament la rehabilitació o reforma de les façanes que afecten únicament a les plantes baixes. Caldrà presentar un projecte conjunt de tota la façana.
 - d. Acabats recomanats: els paraments de façana s'acabaran preferentment amb arrebossats pintats de color clar de la gamma dels terrossos i dels ocres. Les baranes seran calades, de dibuixos senzills, preferentment de ferro pintat de colors foscos i la fusteria també serà de colors foscos. En caràcter general només es podran utilitzar aquells materials tradicionals que també s'admeten al nucli antic. La pedra natural aplacada, sense polir, també està permesa.
 - e. Acabats prohibits: es prohibeix genèricament els aplacats de pedra polida, marbre, rajoles, pedra sense polir o desbastada, l'obra vista, les gelogies, el pavès, les imitacions de pedra, les gelogies ceràmiques o de vidre, els canvis de tonalitat i el contrastos forts, els arrebossats sense pintar, el fibrociment, la pissarra. En general es prohibeixen els materials artificials, els volums complexos i distorsionats i el color blanc. Es podrà deixar vist el paredat existent sempre que aquest tingui qualitat suficient i sigui prou homogeni per ésser vist en la seva totalitat, evitant la seva visió parcial.
 - f. Condicions de les obertures: les obertures tindran proporcions verticals amb una relació mínima 1/1,25, a excepció d'aquelles que ho justifiquin en base l'ús de la planta baixa, com per exemple els garatges. S'organitzaran per eixos de composició, no superaran el 40% de la superfície de la façana i se separaran un mínim de 60 cm de les mitgeres. A les façanes situades al pati interior d'illa es permetran unes proporcions de 1/1,10, una superfície total del 50% de la façana i una composició per eixos més lliure.

- g. Xemeneies i barbacoes: les xemeneies seran preferentment d'obra arrebossada, de dimensions reduïdes i formes discretes. No podran formar volum en façana, havent de discórrer per l'interior de l'edifici fins a la coberta.
- h. Elements sortints no permanents: s'ajustaran, en allò que sigui possible, als colors i materials recomanats i prohibits en aquest article. Els anuncis d'activitats estaran integrats a les façanes i no podran sortir de la seva projecció vertical, a excepció dels que donen informació d'interès general.

Article 201. Regulació de la subzona d'Eixample entre mitgeres, intensitat I, clau 2.b.

- 1 Definició: comprèn els àmbits del nucli urbà desenvolupats per creixement natural, amb o sense pati d'illa, que s'ordenen per alineació a vial, i que es caracteritzen per no tenir cap tipus de restricció respecte la composició de les façanes.
- 2 Façana mínima per a noves parcel·lacions: 8 m
- 3 Cossos sortints: disposicions generals segons l'art.130 d'aquestes NNUU. Només s'admeten els oberts. Vol màxim 80 cm.
- 4 Elements sortints: disposicions generals segons l'art.131 d'aquestes NNUU.
- 5 Tanques: disposicions generals segons l'art.134 d'aquestes NNUU.
- 6 Criteris estètics:
 - a. Obres de rehabilitació prohibides: es prohibeix expressament la rehabilitació o reforma de les façanes que afecten únicament a les plantes baixes. Caldrà presentar un projecte conjunt de tota la façana.
 - b. Acabats recomanats: els paraments de façana s'acabaran preferentment amb arrebossats pintats de color clar de la gamma dels terrossos i dels ocres. També s'admet l'obra vista i el aplacats de pedra natural sense polir. Les baranes seran calades, de dibuixos senzills, i la fusteria serà de colors foscos.
 - c. Acabats prohibits: es prohibeix genèricament els aplacats de pedra polida, marbre, rajoles, pedra sense polir o desbastada, les gelosies, el pavès, les imitacions de pedra, les gelosies ceràmiques o de vidre, els canvis de tonalitat i el contrastos forts, els arrebossats sense pintar, el fibrociment, la pissarra. En general es prohibeixen els materials artificials, els volums complexos i distorsionats i el color blanc. Es podrà deixar vist el paredat existent sempre que aquest tingui qualitat suficient i sigui prou homogeni per ésser vist en la seva totalitat, evitant la seva visió parcial.
 - d. Condicions de les obertures: les obertures tindran proporcions verticals a excepció d'aquelles que ho justifiquin en base l'ús de la planta baixa, com per exemple els garatges. S'organitzaran per eixos de composició i se separaran un mínim de 60 cm de les mitgeres. A les façanes situades al pati interior d'illa la composició i proporcions de les obertures serà lliure.
 - e. Xemeneies i barbacoes: les xemeneies seran preferentment d'obra arrebossada, de dimensions reduïdes i formes discretes. No podran formar volum en façana, havent de discórrer per l'interior de l'edifici fins a la coberta.

Article 202. Regulació de la subzona d'Eixample entre mitgeres, intensitat II, clau 2.c.

- 1 Definició: comprèn aquelles parts de l'eixample de les mateixes característiques que la zona 2.b), però que per la dimensió de les illes es configuren com a illes obertes i en caràcter general el pati no és edificable, tot i que caldrà atendre a les disposicions establertes en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, sèrie 3.6, per tal de comprovar si s'acompleix aquest criteri general.
- 2 Les seva regulació és idèntica a la zona 2.b) amb la singularitat que li atorga el fet que el pati no sigui edificable, amb la qual cosa els criteris estètics de la façana posterior seran els mateixos que els establerts per a la façana principal.

Article 203. Regulació de la subzona d'Eixample entre mitgeres, intensitat III, clau 2.d.

- 1 Definició: comprèn els àmbits del nucli urbà desenvolupats per creixement natural, amb o sense pati d'illa, que s'ordenen per alineació a vial, i que es caracteritzen per no tenir cap tipus de restricció respecte la composició de les façanes.
- 2 Façana mínima per a noves parcel·lacions: 8 m, en caràcter general i 7 m al Barri del Pla d'es Pla, clau 2.d.1.
- 3 Cossos sortints: disposicions generals segons l'art.130 d'aquestes NNUU. Només s'admeten els oberts. Vol màxim 80 cm.
- 4 Elements sortints: disposicions generals segons l'art.131 d'aquestes NNUU.
- 5 Tanques: disposicions generals segons l'art.134 d'aquestes NNUU.

Article 204. Regulació de la subzona d'Eixample en front el Passeig Marítim (clau 2.e)

- 1 Definició: comprèn aquelles parts de l'eixample que afronten amb el Passeig de Mar, consolidades a major alçada i amb unes tipologies edificatòries distintes que aquesta subzona pretén mantenir.
- 2 Façana mínima per a noves parcel·lacions: 12 m.
- 3 Coberta: serà obligatori el terrat.
- 4 Usos planta baixa: no s'admet l'ús d'habitatge.
- 5 Cossos sortints: no s'admeten els cossos volats tancats o semitancats. Tindran una volada màxima de 1,2 metres a la façana del Passeig del Mar i 0,6 metres als carrers laterals i al pati d'illa. No es limita la longitud al passeig de mar, a les altres façanes s'estarà al mateix dispost per a la zona 2.b).
- 6 Elements sortints: disposicions generals segons l'art.131. Només s'admeten els ràfecs i les cornises continus.

SECCIÓ III. ZONA DE CONSERVACIÓ DE LA TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA (CLAU 3)

Article 205. Definició

- 1 Comprèn aquells béns culturals protegits d'acord amb la legislació sectorial; els béns immobles singulars o de conjunt mereixedors de mesures de protecció per raó de llurs valors culturals, paisatgístics o ambientals, que han estat inclosos per aquesta raó en el Catàleg de béns locals i aquelles illes, o part d'elles, dels nuclis antics de Sant Joan de Palamós i de Palamós que, atesa la específica organització de la edificació o la qualitat mitjana dels edificis que contenen o de alguns dels elements que els configuren, son mereixedors d'una especial protecció sense que el conjunt tingui suficient rellevància per a la seva inclusió en el Catàleg de béns protegits.
- 2 L'objectiu del pla d'ordenació urbanística municipal en aquesta zona és el manteniment de l'actual tipologia edificatòria, fixant els paràmetres que permetin la seva rehabilitació, reforma i ampliació.
- 3 D'acord amb allò que estableix l'apartat 1.2.d) de la secció HE 4 del Codi tècnic de l'edificació, corresponent a contribució solar mínima d'aigua calenta sanitària, en aquesta zona s'eximeix de la contribució solar mínima establerta en aquesta secció del CTE.

Article 206. Regulació de la subzona de béns protegits.

- 1 Aquesta zonificació Inclou implícitament tots els béns culturals protegits d'acord amb la legislació sectorial i els inclosos en el catàleg de béns protegits, en sòl urbà.
- 2 Els terrenys sobre els quals s'ubiquen es zonifiquen d'acord amb els criteris següents:
 - a. Quan s'ordenen segons alineació a vial i s'ubiquen en els nuclis antics es manté la zonificació de l'entorn (clau 1) i els paràmetres urbanístics d'aplicació es regulen directament en els plànols d'ordenació, amb les restriccions que pugui imposar el catàleg i les normes específiques de protecció del patrimoni que formen part d'aquestes NNUU.
 - b. Quan s'ordenen segons alineació a vial i s'ubiquen en altres zones de les previstes en aquest POUM es zonifiquen amb la clau 3. per a les actuacions en aquests edificis s'estarà directament

- a les disposicions del catàleg i les normes específiques de protecció del patrimoni que formen part d'aquestes NNUU i s'aplicaran subsidiàriament les determinacions de la zona de nucli antic, clau 1.
- c. Quan es tracta d'edificis aïllats, bàsicament en entorns ordenats segons edificació aïllada, es zonifiquen amb la clau 5.e), corresponent a la qualificació d'habitatges aïllats, subzona en parc privat, i es regulen d'acord amb les disposicions de l'art. 228 d'aquestes NNUU, amb les restriccions que pugui imposar el catàleg i les normes específiques de protecció del patrimoni que formen part d'aquestes NNUU.
 - d. Quan el bé se situa damunt de terrenys qualificats com a sistema urbanístic públic s'aplicaran els paràmetres establerts per al sistema, amb les restriccions que pugui imposar el catàleg i les normes específiques de protecció del patrimoni que formen part d'aquestes NNUU.
- 3 Tot i que en la regulació dels béns inclosos en el catàleg s'aplica directament o subsidiària els paràmetres de zones ordenades segons alineació a vial o edificació aïllada, segons el cas, atès que es tracta d'edificacions construïdes i consolidades, aquest POUM incorpora implícitament les alçades, separacions a límits i altres paràmetres consolidats, de manera que cap dels béns inclosos en el catàleg pugui quedar en situació de fora d'ordenació o de disconformitat amb el planejament.
 - 4 Els elements inclosos en el catàleg de béns protegits definits en el document núm. 4 d'aquest POUM, conté íntegrament el catàleg del Pla especial de protecció del patrimoni aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 21 d'abril de 1999, amb algunes modificacions i noves incorporacions.
 - 5 Els béns culturals protegits d'acord amb la legislació sectorial es regulen d'acord amb les disposicions de dita legislació i les que complementàriament puguin disposar el Catàleg i les normes específiques de protecció del patrimoni d'aquestes NNUU.
 - 6 Els usos genèricament admesos són els de la zona 3 establerts a l'art. 174 d'aquestes NNUU, sempre que aquest s'adigui amb el bé a protegir.
 - 7 Legislació sectorial: en els terrenys d'aquesta zona afectats per la z.s.p. establerta a la Llei de Costes, caldrà tenir en compte les disposicions establertes a dita Llei i al Reglament que la desenvolupa.

Article 207. Regulació de la subzona de conjunts

- 1 Els conjunts definits per aquest POUM han estat en la major part del casos objecte d'un estudi aprovat per l'Ajuntament i es continuen regulant per les seves disposicions. En cas contrari o en el supòsit de voler alterar les seves determinacions caldrà la formulació d'un Pla de millora urbana.
- 2 Cadascun dels conjunts s'identifica amb la clau 3 acompanyada d'un subíndex (3.a, 3.b, 3.c...).
- 3 Tipus d'ordenació: Alineació a vial.
- 4 Paràmetres urbanístics bàsics. L'alineació de vial, l'alineació de l'edificació, el nombre màxim de plantes i la fondària màxima edificable es grafien en el Document núm. 2 d'aquest POUM, corresponent a plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, sèrie 3.6. La densitat d'habitatges és l'establerta a l'art. 115 d'aquestes NNUU.
- 5 Usos: Segons el règim establert al quadre que figura a l'art. 174 d'aquestes NNUU i les situacions relatives de l'art. 173.
- 6 Altres paràmetres d'aplicació:
 - a. Disposicions generals de l'ordenació. Art. 99 i 100 d'aquestes NNUU.
 - b. Definicions dels paràmetres que regulen la parcel·la. Art. 101 a 106 d'aquestes NNUU.
 - c. Paràmetres aplicables a tot tipus d'ordenació. Art. 112 a 135 d'aquestes NNUU.
 - d. Paràmetres aplicables a d'ordenació segons alineació de vial. Art. 136 a 146 d'aquestes NNUU.
 - e. Regulació de la compatibilitat dels usos i les activitats. Art. 171 a 178 d'aquestes NNUU.
 - f. Ocupació de les plantes subterrànies. Art. 123 d'aquestes NNUU
 - g. Usos de les plantes subterrànies. Art. 173 i 175 d'aquestes NNUU.
 - h. Previsió de places de garatge. Art. 184 d'aquestes NNUU.

- i. Façana mínima per a noves parcel·lacions: Les parcel·les actuals són indivisibles.
- 7 Seran d'aplicació les determinacions urbanístiques contingudes en els Estudis de conjunt corresponents. En els supòsits assenyalats en aquesta secció de no aprovació de l'estudi de conjunt que reguli l'edificació, serà preceptiva la redacció amb aquesta finalitat d'un Pla de millora urbana dels previstos a l'article 68 1.b) del TRLU.
- 8 En caràcter general, en allò que no contradigui els estudis de conjunt i els Plans de millora urbana, els hi serà d'aplicació les determinacions establertes per a la zona de nucli antic, clau 1.

Article 208. Estudis de conjunt aprovats i nous PMU

- 1 Els Estudis de conjunt aprovats en el marc del Pla general d'ordenació urbana són els següents:
 - a. Estudi de conjunt G-1 "La Planassa", aprovat el setembre de 1998, clau 3.a.
 - b. Estudi de conjunt G-2 "Avinguda Onze de Setembre", aprovat el maig del 2000, clau 3.b.
 - c. Estudi de conjunt G-3 "Façana de la plaça dels Arbres", aprovat l'abril de 1998, clau 3.c.
 - d. Estudi de conjunt G-4 "Carrer Rutlla Baixa", aprovat el setembre de 1992, clau 3.d.
- 2 Les illes que han de ser objecte d'un Pla de millora Urbana dels definits a l'art. 68.1.b) del TRLU, per a regular la composició volumètrica i de façanes, són les següents.
 - a. Conjunt del Passeig de la Fosca, el qual haurà de tenir en compte les determinacions de l'Estudi de detall de la finca núm. 10 del Passeig de la Fosca, aprovat definitivament el gener de 1993, com a part integrant del conjunt G5, clau 3.e.
 - b. Conjunt de Cala Margarida, inclòs dins el PMU 01, clau 3.f.
 - c. Illes situades entre els carrers López Puigcerver i Riera Aubi, anomenades "Cases dels Tapers". El PMU tindrà en compte les determinacions que regulaven aquestes finques en el PGOU i regularà les condicions de la nova planta que li atorga el POUM. Només s'admetrà l'ús d'habitatge únic i el PMU disposarà les mesures encaminades a evitar l'agrupació de les finques existents. clau 3.g.
- 3 No es podran donar llicències d'enderrocament, reforma o rehabilitació fins que no s'aprovin els esmentats Plans de Millora Urbana.

SECCIÓ IV. ZONA D'ORDENACIÓ EN ILLA OBERTA (CLAU 4)

Article 209. Definició

- 1 Compren aquelles zones de creixements moderns en edificació obertes en els quals s'ordena la parcel·la i els espais lliures privats en funció de l'ús predominant. Bàsicament es correspon als blocs d'habitatges amb jardí i espais comunitaris. També inclou les agrupacions d'habitatges en filera.
- 2 Recull les ordenacions que provenen de planejaments anteriors, generals o derivats. També s'utilitza com a proposta de zonificació dels sectors que aquest POUM subjecte a desenvolupament mitjançant la formulació de planejament derivat, tot i que en aquest cas, atès que la zonificació dels sectors no és una determinació pròpia del POUM, cal considerar-la indicativa (art. 68.6 RLU).
- 3 L'objectiu del Pla d'ordenació urbanística municipal en aquesta zona és mantenir les condicions d'edificació establertes en els planejaments urbanístics que les ordenaven abans de la formulació d'aquest POUM, introduint aquelles petites modificacions que es consideren convenientes per a una ordenació més idònia.

Article 210. Condicions urbanístiques generals

- 1 Paràmetres urbanístics bàsics: es grafien en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, sèrie 3.6.
- 2 Disposicions generals de l'ordenació: art. 99 i 100 d'aquestes NNUU.
- 3 Definicions dels paràmetres que regulen la parcel·la: art. 101 a 106 d'aquestes NNUU.
- 4 Paràmetres aplicables a tot tipus d'ordenació: art. 112 a 135 d'aquestes NNUU.

- 5 Regulació de la compatibilitat dels usos i les activitats: art. 171 a 178 d'aquestes NNUU.
- 6 Ocupació de les plantes subterrànies: art. 123 d'aquestes NNUU
- 7 Usos de les plantes subterrànies: art. 173 i 175 d'aquestes NNUU.
- 8 Aprofitament de l'espai sota teulada: es permet seguint els criteris de l'art. 113.4 i 125 d'aquestes NNUU.
- 9 Previsió de places de garatge obligatòries: art. 184 d'aquestes NNUU.
- 10 Legislació sectorial: en els terrenys d'aquesta zona afectats per la z.s.p. establerta a la Llei de Costes, caldrà tenir en compte les disposicions establertes a dita Llei i al Reglament que la desenvolupa.

Article 211. Subzones

En funció de les diferents característiques que defineixen les edificacions que conformen la zona es preveuen les subzones següents:

- a. Bloc d'habitatges clau 4.a
- b. Habitatges en filera clau 4.b

Article 212. Regulació de la subzona d'ordenació en bloc d'habitatges, clau 4.a)

- 1 Compren aquelles subzones en les quals els edificis es caracteritzen per estar constituïts per diferents entitats destinades a habitatges, locals o espais físics susceptibles d'independència funcional amb elements comuns necessaris per a l'ús i el gaudí adequat de dites entitats.
- 2 A efectes del desplegament de l'edificació el POUM preveu les categories següents:

Article 213. Regulació de la categoria d'ordenació predeterminada en bloc d'habitatges, clau 4.a.1

- 1 Aquesta categoria comprèn aquelles ordenacions que provenen de planejaments urbanístics majoritàriament consolidats per l'edificació. El POUM recull explícitament l'aprofitament urbanístic consolidat, definint en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà els perímetres i les envoltants màximes que defineixen els volums que es consideren unitats d'edificació i que han de reunir la qualitat d'una unitat de composició.
- 2 En cas d'haver-se consolidat completament l'edificació el POUM recull els volums edificats, en cas contrari grafia els volums determinats en el planejament corresponent. L'edificabilitat màxima de la parcel·la és la resultant de multiplicar el perímetre regulador de l'edificació pel nombre de plantes permeses.
- 3 En cas de voler-se modificar les ordenacions gafiades caldrà tramitar un Pla de Millora urbana que afecti a la totalitat de la Unitat de Zona, sense alterar l'aprofitament urbanístic, i seguint els paràmetres aplicables al tipus d'ordenació segons volumetria específica establerts als art. 154 a 161 d'aquestes NNUU, emprant els paràmetres de configuració unívoca o flexible, segons resultin més idonis. El PMU, per tal d'alliberar més espai, podrà proposar majors altures sempre que el PMU demostrï l'idoneïtat de l'ordenació.
- 4 Les condicions urbanístiques particulars són les següents:
 - a. Tipus d'ordenació: volumetria específica.
 - b. Paràmetres d'aplicació a l'ordenació segons volumetria específica: art. 154 a 161 d'aquestes NNUU.
 - c. Paràmetres urbanístics bàsics: el perímetre regulador i el nombre màxim de plantes, necessaris per a la determinació de l'edificabilitat màxima s'estableixen en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, sèrie 3.6. i el càlcul s'efectuarà d'acord amb l'art. 158.c) d'aquestes NNUU.
 - d. Nombre màxim d'habitatges: els existents en els edificis consolidats o l'establert en els plànols d'ordenació i, subsidiàriament, l'establert a l'art. 115 d'aquestes NNUU.
 - e. Ocupació de les plantes subterrànies: s'admet un 30% més del perímetre regulador.

- f. Cossos sortints: s'aplicaran els criteris generals establerts a l'art 130 d'aquestes NNUU, aplicats a partir del perímetre regulador de l'edificació.
- g. Tanques: s'aplicaran les disposicions generals establertes a l'art.134 d'aquestes NNUU i, en especial els apartats 1.d) i 1.e).
- h. Edificacions auxiliars: Es permeten amb un màxim d'un 5% del sòl lliure d'edificació o 20 m², i hauran d'acomplir les determinacions generals establertes a l'art. 153 d'aquestes NNUU.
- i. Criteris estètics i compositius: la composició volumètrica i els materials hauran de seguir els criteris de l'edificació consolidada, si s'escau.
- j. Regulació subsidiària: s'aplicaran els paràmetres de l'ordenació segons edificació aïllada i els de la subzona 4.a.2.
- k. Parcel·la mínima: indivisible.

Article 214. Regulació de la categoria d'ordenació en bloc d'habitatges amb determinació dels paràmetres bàsics, clau 4.a.2

- 1 Correspon a aquelles zones ordenades per altres planejaments urbanístics, majoritàriament no consolidades per l'edificació, i en les quals el POUM estableix el paràmetres urbanístics bàsics necessaris per a la seva edificació o substitució. Bàsicament es recullen aquelles zones qualificades com a edificació aïllada plurifamiliar en el planejament urbanístic general anterior a aquest POUM.
- 2 Les condicions urbanístiques són les següents:
 - a. Tipus d'ordenació: edificació aïllada
 - b. Paràmetres d'aplicació a l'ordenació segons edificació aïllada: art. 147 a 153 d'aquestes NNUU.
 - c. Paràmetres urbanístics bàsics: el coeficient d'edificabilitat net, l'ocupació màxima i la parcel·la mínima s'estableixen en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, sèrie 3.6. La densitat màxima d'habitatges és l'establerta a l'art. 115 d'aquestes NNUU.
 - d. Ocupació de les plantes subterrànies: s'admet un 30% adicional aplicat a l'ocupació permesa en les plantes sobre rasant.
 - e. Façana mínima per a noves parcel·lacions: 15 m.
 - f. Nombre màxim de plantes: es grafia en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. En cas de no dir-se res serà de 3p, corresponent a planta baixa i dues plantes pis.
 - g. Separacions a límits: les reculades mínimes de l'edificació seran de tres metres respecte tots els seus límits o 1/3 de l'alçada.
 - h. Separacions entre edificis: En cas de preveure's més d'un edifici per parcel·la, la separació mínima entre ells serà de sis metres o 1/1,5 de l'alçada més gran.
 - i. Cossos sortints: s'admeten tot tipus de cossos sortints que computaran a efectes del coeficient d'edificabilitat d'acord amb els criteris exposats a l'art. 113.2 d'aquestes NNUU, i hauran de complir totes les altres determinacions com a part integrant de l'edificació principal.
 - j. Elements sortints: només hauran de respectar les separacions a límits si la seva volada és superior a 30 cm, inclòs el ràfec de coberta.
 - k. Tanques: disposicions generals segons l'art.134 d'aquestes NNUU i, en especial l'apartat 1.d).
 - l. Edificacions auxiliars: Es permet una ocupació adicional del 5% del sòl lliure d'edificació o 20 m², i hauran d'acomplir les determinacions generals establertes a l'art. 153 d'aquestes NNUU.
 - m. Criteris estètics: la composició volumètrica i els materials són lliures, havent d'emprar els propis de l'ambient de la ciutat marítima on se situen.
 - n. Altres: una vegada hagin estat edificats, per a les posteriors modificacions o substitucions els hi seran d'aplicació les disposicions establertes per a la zona 4.a.1.

Article 215. Regulació de la categoria d'ordenació en bloc d'habitatges amb implantació mitjançant planejament derivat, clau 4.a.3

Es proposa com a ordenació d'aquelles unitats de zona subjectes a desenvolupament mitjançant la redacció d'un Planejament derivat que regularà l'ordenació mitjançant els criteris establerts als art. 154 a 161 d'aquestes NNUU, adoptant els paràmetres de configuració unívoca o flexible. Tot i això, es podran proposar altres ordenacions de les previstes per aquest POUM en el sòl urbà.

Article 216. Regulació de la subzona d'ordenació d'habitatges en filera (clau 4. b)

- 1 Compren aquelles subzones en les quals els edificis es caracteritzen per estar constituïts per diferents entitats destinades a habitatges disposats en filera, on l'element comú bàsicament només és el terreny.
- 2 A efectes del desplegament de l'edificació es preveuen les categories següents:
 - a. Ordenació predeterminada, clau 4.b.
 - b. Determinació dels paràmetres bàsics, clau 4.b.2.
 - c. Implantació mitjançant planejament derivat, clau 4.b.3.

Article 217. Regulació de la categoria d'ordenació predeterminada d'habitatges en filera, clau 4.b.1

- 1 Aquesta categoria comprèn aquelles ordenacions que provenen de planejaments urbanístics majoritàriament consolidats per l'edificació. El POUM recull explícitament l'aprofitament urbanístic consolidat, definint en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà els perímetres i les envoltants màximes que defineixen els volums que es consideren unitats d'edificació i que han de reunir la qualitat d'una unitat de composició.
- 2 En cas d'haver-se consolidat completament l'edificació el POUM recull els volums edificats, en cas contrari grafia els volums determinats en el planejament corresponent. L'edificabilitat màxima de la parcel·la és la resultant de multiplicar el perímetre regulador de l'edificació pel nombre de plantes permeses.
- 3 En cas de voler-se modificar les ordenacions grafiades caldrà tramitar un Pla de Millora urbana que afecti a la totalitat de la Unitat de Zona, sense alterar l'aprofitament urbanístic, i seguint els paràmetres aplicables al tipus d'ordenació segons volumetria específica establerts als art. 154 a 161 d'aquestes NNUU, emprant els paràmetres de configuració unívoca o flexible, segons resultin més idonis. El PMU, per tal d'alliberar més espai, podrà proposar majors altures sempre que el PMU demostrï la idoneïtat de l'ordenació.
- 4 Les condicions urbanístiques particulars són les següents:
 - a. Tipus d'ordenació: volumetria específica.
 - b. Paràmetres d'aplicació a l'ordenació segons volumetria específica: art. 154 a 161 d'aquestes NNUU.
 - c. Paràmetres urbanístics bàsics: el perímetre regulador i el nombre màxim de plantes, necessaris per a la determinació de l'edificabilitat màxima s'estableixen en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, sèrie 3.6. i el càlcul s'efectuarà d'acord amb l'art. 158.c) d'aquestes NNUU.
 - d. Nombre màxim d'habitatges: els existents en els edificis consolidats o l'establert en els plànols d'ordenació i, subsidiàriament, l'establert a l'art. 115 d'aquestes NNUU.
 - e. Ocupació de les plantes subterrànies: s'admet un 30% més del perímetre regulador.
 - f. Cossos sortints: s'aplicaran els criteris generals establerts a l'art 130 d'aquestes NNUU, aplicats a partir del perímetre regulador de l'edificació.
 - g. Tanques: s'aplicaran les disposicions generals establertes a l'art.134 d'aquestes NNUU i, en especial els apartats 1.d) i 1.e).
 - h. Edificacions auxiliars: es permeten amb un màxim d'un 5% del sòl lliure d'edificació o 20 m², i hauran d'acomplir les determinacions generals establertes a l'art. 153 d'aquestes NNUU.
 - i. Criteris estètics i compositius: la composició volumètrica i els materials hauran de seguir els criteris de l'edificació consolidada, si s'escau.

- j. Unitat de composició: en el supòsit que el volum edificable determinat en el POUM prevegi una ampliació respecte el consolidat i es vulgui executar parcialment, prèviament a l'atorgació de la llicència urbanística caldrà tramitar un pla de millora urbana dels previstos a l'art. 68.1.b) del TRLlu que ordeni la composició volumètrica i de façanes de tota la unitat de zona.
- k. Regulació subsidiària: s'aplicaran els paràmetres de l'ordenació segons edificació aïllada i els de la subzona 4.b.2.
- l. Parcel·la mínima: indivisible.

Article 218. Regulació de la categoria d'ordenació d'habitatges en filera amb determinació dels paràmetres bàsics, clau 4.b.2

- 1 Correspon a aquelles zones ordenades per altres planejaments urbanístics, majoritàriament no consolidades per l'edificació, i en les quals el POUM estableix el paràmetres urbanístics bàsics necessaris per a la seva edificació o substitució. Bàsicament es recullen aquelles zones qualificades com a edificació aïllada unifamiliar en filera en el planejament urbanístic general anterior a aquest POUM.
- 2 Les condicions urbanístiques són les següents:
 - a. Tipus d'ordenació: edificació aïllada
 - b. Paràmetres aplicables a d'ordenació segons edificació aïllada: art. 147 a 153 d'aquestes NNUU.
 - c. Paràmetres urbanístics bàsics: el coeficient d'edificabilitat nèt, l'ocupació màxima, la parcel·la mínima i el nombre màxim d'habitatges s'estableixen en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, sèrie 3.6.
 - d. Ocupació de les plantes subterrànies: s'admet un 30% adicional aplicat a l'ocupació permesa per a les plantes sobre rasant.
 - e. Crugia mínima de cada entitat independent : 4,50 m.
 - f. Façana mínima per a noves parcel·lacions: els projectes de parcel·lació hauran de comprendre un mínim de 4 entitats independents, amb la qual cosa tindran un front mínim de 18 metres, a excepció de les procedents dels projectes de reparcel·lació on s'admetran unitats inferiors amb la finalitat d'afavorir el repartiment de beneficis i càrregues i la cessió del 10% de l'aprofitament corresponent a l'administració.
 - g. Parcel·la mínima: en cas de no establir-se en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà serà de 300 m², amb la mateixa excepció de l'apartat anterior.
 - h. Nombre màxim de plantes: es grafia en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. En cas de no dir-se res serà de 3p, corresponent a planta baixa i dues plantes pis.
 - i. Separacions a límits: les reculades mínimes de l'edificació seran de tres metres respecte tots els seus límits o 1/3 de l'alçada. Es podran adossar pels laterals de les parcel·les de la mateixa unitat de zona sempre que s'inscriu dita obligació en el Registre de la Propietat, en cas contrari la separació mínima serà d'1,50 m.
 - j. Separacions entre edificis: En cas de preveure's més d'un edifici per parcel·la, la separació mínima entre ells serà de sis metres o 1/1,50 l'alçada. Si la separació es produeix entre rengles alineats, es podran separar únicament 3 metres.
 - k. Cossos sortints: s'admeten tot tipus de cossos sortints que computaran a efectes del coeficient d'edificabilitat d'acord amb allò exposat a l'art. 113.2 d'aquestes NNUU.
 - l. Elements sortints: només hauran de respectar les separacions a límits si la seva volada és superior a 30 cm, inclòs el ràfec de coberta.
 - m. Tanques: disposicions generals segons l'art.134 d'aquestes NNUU i, en especial l'apartat 1.d).
 - n. Edificacions auxiliars: es permet una ocupació adicional del 5% del sòl lliure d'edificació o 20 m², i hauran d'acomplir les determinacions generals establertes a l'art. 153 d'aquestes NNUU.
 - o. Criteris estètics: la composició volumètrica i els materials són lliures, havent d'emprar els propis de l'ambient de la ciutat marítima on se situen.
 - p. Altres: una vegada hagin estat edificats, per a les posteriors modificacions o substitucions els hi seran d'aplicació les disposicions establertes per a la zona 4.b.1.

Article 219. Regulació de la subzona d'ordenació d'habitatges en filera amb implantació mitjançant planejament derivat, clau 4.b.3

Es proposa com a ordenació d'aquelles unitats de zona subjectes a desenvolupament mitjançant la redacció d'un Planejament derivat que regularà l'ordenació mitjançant els criteris establerts als art. 154 a 161 d'aquestes NNUU, adoptant els paràmetres de configuració unívoca o flexible. Tot i això, es podran proposar altres ordenacions de les previstes per aquest POUM en el sòl urbà.

SECCIÓ V. ZONA D'HABITATGES AÏLLATS (CLAU 5)

Article 220. Definició

- 1 Comprèn els àmbits de sòl urbà destinats a habitatges aïllats envoltats de jardí i que es caracteritzen per la disposició d'un habitatge únic per parcel·la, tot i que en alguns casos, per recollir els paràmetres de planejaments anteriors, es permeten dos habitatges per parcel·la, formant un edifici únic.
- 2 També es proposa com a qualificació de les zones d'alguns sectors sotmesos a la formulació de planejament derivat.

Article 221. Règim general aplicable

- 1 Tipus d'ordenació: Edificació aïllada
- 2 Paràmetres urbanístics bàsics: S'estableixen en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà o en aquest articulat, segons el cas.
- 3 Usos: Segons el règim establert al quadre que figura a l'art. 174 d'aquestes NNUU.
- 4 Legislació sectorial: en els terrenys d'aquesta zona afectats per la z.s.p. establerta a la Llei de Costes, caldrà tenir en compte les disposicions establertes a dita Llei i al Reglament que la desenvolupa.

Article 222. Condicions urbanístiques generals

- 1 Disposicions generals de l'ordenació: art. 99 i 100 d'aquestes NNUU.
- 2 Definicions dels paràmetres que regulen la parcel·la: art. 101 a 106 d'aquestes NNUU.
- 3 Paràmetres aplicables a tot tipus d'ordenació: art. 112 a 135 d'aquestes NNUU.
- 4 Paràmetres aplicables a d'ordenació segons edificació aïllada: art. 147 a 153 d'aquestes NNUU.
- 5 Regulació de la compatibilitat dels usos i les activitats: art. 171 a 178 d'aquestes NNUU.
- 6 Ocupació de les plantes subterrànies: art. 123 d'aquestes NNUU.
- 7 Aprofitament de l'espai sota teulada: No es permet.
- 8 Usos de les plantes subterrànies: art. 173 i 175 d'aquestes NNUU.
- 9 Previsió de places de garatge: art. 184 d'aquestes NNUU.
- 10 Nombre màxim de plantes: es grafia en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. En cas de no dir-se res serà de 2p, corresponent a planta baixa i una planta pis.
- 11 Nombre màxim d'habitatges: en cas de no dir-se el contrari en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà s'entendrà que només es permet un habitatge per parcel·la. En cas de permetre's més d'un habitatge hauran de formar un edifici únic i només podran tenir com element comú el terreny i les parets mitgeres que els separen.
- 12 Cossos sortints: s'admeten tot tipus de cossos sortints que computaran a efectes del coeficient d'edificabilitat d'acord amb els criteris establerts a l'art. 113.2 d'aquestes NNUU.
- 13 Elements sortints: només hauran de respectar les separacions a límits si la seva volada és superior a 30 cm, inclòs el ràfec de coberta.
- 14 Tanques: disposicions generals segons l'art.134 d'aquestes NNUU i, en especial l'apartat 1.d).
- 15 Criteris estètics: la composició volumètrica i els materials són lliures, havent d'emprar els propis de l'ambient de la ciutat marítima on se situen.

Article 223. Subzones

- 1 En funció de la organització de l'edificació es fixen les subzones següents:
 - a. Habitatges aïllats Intensitat I clau 5.a
 - b. Habitatges aïllats Intensitat II clau 5.b
 - c. Habitatges aïllats Intensitat III clau 5.c
 - d. Habitatges aïllats Intensitat IV clau 5.d
 - e. Habitatges aïllats en parc privat clau 5.e
 - f. Habitatges aïllats amb ordenació predeterminada clau 5.f

Article 224. Regulació de la subzona d'habitatges aïllats d'intensitat I, clau 5.a.

- 1 Comprèn aquells àmbits de sòl urbà ordenats com a habitatges aïllats de manera genèrica, sense que reuneixen cap tipus de singularitat per ser inclosos en una subzona específica.
- 2 Les condicions urbanístiques són les següents:
 - a. Paràmetres urbanístics bàsics: l'ocupació, el coeficient d'edificabilitat nèt i la parcel·la mínima s'estableixen en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
 - b. Front mínim de parcel·la per a noves parcel·lacions: 12 m quan la parcel·la mínim s'estableix amb una superfície igual o inferior a 800 m² i 15 m en parcel·les superiors.
 - c. Separacions a límits: 3 m en caràcter general. En parcel·les de superfície mínima igual o inferior a 400 m² es podran reduir les separacions a altres límits diferents del carrer a 2 m. En les parcel·les de l'antic PA 9, definit en el PGOU, les separacions a carrer seran de 5 m.
 - d. Edificacions auxiliars: s'admeten separades un mínim de 3 metres de l'edificació principal, amb un sostre màxim del 10% de l'edificabilitat màxima de parcel·la, amb una alçada màxima 3,00 metres i que tan sols es podrà adossar a la façana de la parcel·la en una longitud inferior a 1/3 de la seva longitud. Aquesta edificació computarà a efectes de l'edificabilitat total i haurà d'acomplir les separacions mínimes a la resta de límits.
 - e. Ocupació de les plantes subterrànies: s'admet un 30% adicional aplicat a l'ocupació permesa per a les plantes sobre rasant.
 - f. Aparellament d'habitatges: només s'admetrà en les parcel·les de 400 m² o inferiors, sempre que es dupliqui la separació al límit oposat de l'aparellament i s'inscrigui en el Registre de la propietat l'acord, en cas de formar part de projectes independents.
 - g. Agrupació d'habitatges: s'admet agrupar els habitatges en un o varis volums quan per la dimensió de la finca matriu resultin parcel·les excessivament llargues i estretes, quan es demostrï una millor integració del conjunt i per una millor preservació de l'arbrat existent. En aquest cas caldrà la formulació d'un Pla de millora urbana dels previstos a l'art. 68.1.b del TRLlu. Únicament podran tenir com element comú el terreny i les parets mitgeres que els separen. En cas de preveure's varis volums caldrà respectar les separacions establertes a l'art. 218.2.j d'aquestes NNUU.

Article 225. Regulació de la subzona d'habitatges aïllats d'intensitat II, clau 5.b.

- 1 Aquesta subzona recull la modificació puntual del PGOU a l'àmbit de l'antiga unitat d'actuació núm. 8, anomenada "Cap Gros", aprovada definitivament per la CTUG el 30 de gener de 2002 i que permet aplicar indistintament els paràmetres escollint una parcel·la mínima de 750 m² per a la construcció d'un habitatge únic o una parcel·la mínima de 1000 m² per a la construcció d'una agrupació d'habitatges formant un edifici únic.
- 2 Condicions urbanístiques per a parcel·les mínimes de 750 m²:
 - a. Parcel·la mínima: 750 m².
 - b. Nombre d'habitatges: 1.
 - c. Coeficient d'edificabilitat: 0,35 m² sostre /m² de sòl.
 - d. Ocupació màxima de la parcel·la: 25 %.
 - e. Nombre màxim de plantes: 2 (PB+1PP).

- f. Separació al front principal de la parcel·la i als límits laterals: 3m.
 - g. Separació als fons de la parcel·la 15 metres.
 - h. Ocupació planta subterrània: s'admet un 30% adicional aplicat a l'ocupació permesa per a les plantes sobre rasant. Aquest percentatge podrà ocupar la franja de 3 metres des del carrer, sempre que no generi volum respecte el nivell del terreny transformat i es respectin les separacions mínimes a les altres partions.
- 3 Condicions urbanístiques per a parcel·les mínimes de 1000 m²:
- a. Parcel·la mínima: 1000 m².
 - b. Nombre d'habitatges: 1 cada 500 m² de parcel·la formant un edifici únic.
 - c. Coeficient d'edificabilitat net: 0,40m² de sostre/ m² de Sòl.
 - d. Ocupació màxima de la parcel·la: 30 %.
 - e. Ocupació de les plantes subterrànies: s'admet un 30% adicional aplicat a l'ocupació permesa per a les plantes sobre rasant.
 - f. Nombre màxim de plantes: 2 (PB+1PP).
 - g. Separació al front principal de la parcel·la: 3m.
 - h. Separació als fons de la parcel·la 15 metres.
 - i. Separació a la resta de límits :5 m.
 - j. Ocupació planta subterrània: s'admet un 30% adicional aplicat a l'ocupació permesa per a les plantes sobre rasant. Aquest percentatge podrà ocupar la franja de 3 metres des del carrer, sempre que no generi volum respecte el nivell del terreny transformat i es respectin les separacions mínimes a les altres partions.

Article 226. Regulació de la subzona d'habitatges aïllats d'intensitat III, clau 5.c.

- 1 Aquesta subzona recull les singularitats de l'antiga unitat d'actuació núm. 7, delimitada en el PGOU, anomenada "Platja de Sa Tamardia", i que ha estat motiu d'un conveni urbanístic pel qual l'Ajuntament ha obtingut la cessió d'una part dels terrenys que formen part del parc urbà de Cap Gros.
- 2 Les condicions urbanístiques són les següents:
 - a. Parcel·la mínima: 1.800 m²
 - b. Front mínim de parcel·la: 12 m.
 - c. Nombre màxim d'habitatges: 1 habitatge cada 1.800m².
 - d. Coeficient d'edificabilitat: 0,2 m²/m².
 - e. Ocupació màxima: 20 %.
 - f. Ocupació de les plantes subterrànies: s'admet un 50% adicional aplicat a l'ocupació permesa per a les plantes sobre rasant.
 - g. Nombre màxim de plantes: 2 (PB+1PP).
 - h. Separacions a límits: 3 m.
 - i. Separació entre construccions: Per les característiques de la parcel·la, els habitatges podran formar un edifici únic o separats, en aquest cas la distància mínima entre ells serà de 6 m.
 - j. Zona lliure d'edificació: la zona més enlairada de la finca restarà lliure d'edificació, d'acord amb l'annex 3 del conveni, tal com es grafia en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
 - k. Edificació auxiliar: es permetrà fins un màxim del 10% de l'edificació principal que computarà a efectes d'edificabilitat i s'haurà de situar a la part més baixa de la finca, podent-se adossar al límit de la parcel·la. Es podrà destinar a usos complementaris de l'habitatge com garatge, estudi, biblioteca, bodega...
 - l. Condicions especials de parcel·lació: els tres habitatges que en resulten de l'aplicació del paràmetre densitat podran materialitzar-se damunt d'una parcel·la individualitzada o damunt una parcel·la comuna, en règim una propietat horitzontal complexa, d'acord amb el plànol annex núm. 1 del conveni.

Article 227. Regulació de la subzona d'habitatges aïllats d'intensitat IV, clau 5.d.

- 1 Comprèn aquells àmbits situats al voltant del nucli antic de Sant Joan de Palamós amb una tipologia edificatòria de caràcter rural i amb ús d'habitatge únic, sovint aïllat i adossat al front de parcel·la o a altres partions.
- 2 El tipus d'ordenació aplicable a la subzona serà el se edificació aïllada propi amb la peculiaritat que les construccions existents adossades a alguna partió podran mantenir aquesta qualitat, podent-se ampliar o substituir en la mateixa posició de l'edificació actual.
- 3 Les condicions urbanístiques són les següents:
 - a. Parcel·la mínima: 600 m²
 - b. Façana mínima: 15 metres
 - c. Nombre màxim de plantes: 2 (PB+1PP).
 - d. Coeficient d'edificabilitat net: 0,50m² de sostre/ m² de Sòl
 - e. Ocupació màxima de la parcel·la: 30 %
 - f. Ocupació de les plantes subterrànies: s'admet un 30% adicional aplicat a l'ocupació permesa per a les plantes sobre rasant.
 - g. Separacions a límits: 2 m.
 - h. Nombre màxim d'habitatges: 1 cada 600 m² de parcel·la.
 - i. Separació entre construccions: els habitatges podran formar un edifici únic o separats, en aquest cas la distància mínima entre ells serà de 6 m.
 - j. Edificacions auxiliar: s'admeten separades un mínim de 2 metres de l'edificació principal, amb un sostre màxim del 10% de l'edificabilitat màxima de parcel·la, amb una alçada màxima 3,00 metres i que tan sols es podrà adossar a la façana de la parcel·la en una longitud inferior a 1/3 de la seva longitud. Aquesta edificació computarà a efectes de l'edificabilitat total i haurà d'acomplir les separacions mínimes a la resta de límits.
 - k. Aparellament d'habitatges: s'admet sempre que es dupliqui la separació al límit oposat de l'aparellament i s'inscriui en el Registre de la propietat l'acord, en cas de formar part de projectes independents.

Article 228. Regulació de la subzona d'habitatges aïllats en Parc Privat, clau 5.e.

- 1 Es tracta de una subzona definida per l'existència d'edificacions aïllades d'interès, incloses en el Catàleg del POUM, sobre les quals el Pla estableix l'objectiu del manteniment del tipus d'edificació entre vegetació.
- 2 No s'estableix parcel·la mínima, essent indivisible la parcel·la existent a l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i reflectida als plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
- 3 Aquesta subzona queda exclosa del compliment de la condició d'un habitatge per parcel·la i s'admet el desdoblament en dos habitatges en règim de propietat horitzontal.
- 4 No es fixen els paràmetres urbanístics, es reconeix la situació actual de les edificacions podent-se ampliar fins un màxim del 20% del sostre actual, llevat de les limitacions establertes al Catàleg i a les Normes de protecció del patrimoni incloses en aquestes NNUU. L'ampliació es farà d'acord amb les característiques de cada edifici i haurà de ser valorat positivament pel Servei Tècnic Municipal del patrimoni.

Article 229. Regulació de la subzona d'habitatges aïllats amb ordenació predeterminada, clau 5.f.

- 1 Comprèn una sèrie d'agrupacions d'habitatges aïllats amb hort, tot i que en alguna ocasió puguin estar agrupats, sovint alineades a vials que antigament eren camins rurals, al voltant del nucli antic de Sant Joan de Palamós i als barris de la Rutlla i del Figuerar.
- 2 El POUM recull els volums existents en l'actualitat en els plànols d'ordenació detallada del sòl mitjançant la delimitació de les envoltants i la fixació del nombre de plantes permeses, definint així

- les unitats d'edificació que han de reunir la qualitat d'una unitat de composició. En el cas de les finques existents no edificades preveu els volums que hauran d'ocupar les noves edificacions.
- 3 Els volums establerts són obligatoris i s'hauran d'acomplir en el supòsit de nova construcció o substitució de l'edificació existent. En cas de voler-se modificar caldrà tramitar un Pla de Millora urbana que afecti a la totalitat de la Unitat de Zona, sense alterar l'aprofitament urbanístic, i seguint els paràmetres urbanístics aplicables al tipus d'ordenació segons volumetria específica establerts als art. 154 a 161 d'aquestes NNUU, emprant els paràmetres de configuració unívoca o flexible.
 - 4 Les condicions urbanístiques són les següents:
 - a. Tipus d'ordenació: Volumetria específica
 - b. Paràmetres urbanístics bàsics. El perímetre regulador i el nombre màxim de plantes necessaris per a la determinació de l'edificabilitat màxima s'estableixen en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, sèrie 3.6. Aquest perímetre regulador recull bàsicament el sostre materialitzat, permetent-se ampliacions de fins un màxim del 15% adossat a la construcció actual.
 - c. Càlcul de l'edificabilitat màxima: d'acord amb l'art. 158.c) d'aquestes NNUU.
 - d. Parcel·la mínima: l'existent és indivisible.
 - e. Nombre màxim de plantes: 2 (PB+1PP).
 - f. Construccions auxiliars: es permeten fins una ocupació del 5% de la superfície lliure d'edificació i un màxim de 20 m², separat de la construcció principal un mínim de 3 metres i que es podrà adossar a totes les partions excepte a carrer. La seva alçada màxima serà de 3 m.
 - g. Nombre màxim d'habitatges: són els existents en els edificis consolidats en el moment de l'entrada en vigor del POUM. Es permetrà la divisió en règim de propietat horitzontal sempre que no disposin de més elements comuns que el terreny i les mitgeres que les separin i cada entitat tingui una superfície construïda mínima de 150 m².
 - h. Ocupació de les plantes subterrànies: s'admet un 30% addicional del perímetre regulador.
 - i. Cossos sortints. No s'admeten.
 - j. Tanques. Disposicions generals segons l'art.134 d'aquestes NNUU, en especial l'apartat 1.e).
 - k. Normativa subsidiària: els paràmetres de la subzona 5.a).
 - l. Criteris estètics
 - Teulades: seran inclinades de teula àrab del tradicional color vermellós, seguint els pendents existents actualment i, com a màxim del 30%.
 - Obertures: seran de proporcions verticals i representaran un màxim del 30% de la superfície de la façana.
 - Acabats recomanats: els paraments de façana s'acabaran preferentment amb arrebossats pintats de color clar de la gamma dels terrossos i dels ocres i la fusteria serà de colors foscos. En caràcter general només es podran utilitzar aquells materials tradicionals propis de les construccions rurals. S'admetrà una certa discrecionalitat en l'acceptació dels materials proposats per a cada projecte, d'acord amb els materials que predominin en cada àmbit concret.
 - Acabats prohibits: es prohibeix genèricament els aplacats de pedra, rajoles, obra vista, el pavès, les imitacions de pedra, les gelogies ceràmiques o de vidre, els canvis de tonalitat i el contrastos forts, els arrebossats sense pintar, el fibrociment i la pissarra. En general es prohibeixen els materials artificials, els volums complexos i distorsionats i el color blanc. Es podrà deixar vist el paredat existent sempre que aquest tingui qualitat suficient i sigui prou homogeni per ésser vist en la seva totalitat, evitant la seva visió parcial.

SECCIÓ VI. ZONA INDUSTRIAL COMPACTE (CLAU 6)

Article 230. Definició i objectius

- 1 Aquesta zona comprèn aquelles àrees amb tipologies d'usos industrials integrades a la trama urbana, tot i que, atesa la voluntat d'evitar la coexistència entre els usos industrials i els residencials, el POUM ha suprimit aquells petits teixits industrials situats al mig del nucli

urbà i únicament els situa en el polígon industrial "Pla de Sant Joan, ordenat bàsicament en edificacions entremetgeres.

- 2 El Pla té com a objectiu en aquesta zona el manteniment de les condicions urbanístiques en base les quals s'han consolidat les edificacions.

Article 231. Règim general aplicable

- 1 Tipus d'ordenació: alineació a vial.
- 2 Paràmetres urbanístics bàsics: l'alineació a vial, l'alineació de l'edificació i la fondària edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
- 3 Altura reguladora màxima i nombre màxim de plantes: l'alçada màxima s'estableix en 10 metres no establint-se límit quan el nombre de plantes que s'incloguin en la volumetria permesa. Per damunt d'aquesta alçada solament es permetran les xemeneies i els elements tècnics de les instal·lacions que, per les seves característiques, requereixin una major alçada; en cap cas ultrapassaran els quinze metres (15 m) d'altura.
- 4 Usos: Segons el règim establert al quadre que figura a l'art. 174 d'aquestes NNUU. Pel que fa els usos comercials petits, complementaris dels principals, s'estarà al que disposa l'art. 9.5 del PTSEC.

Article 232. Condicions urbanístiques generals

Les normes de caràcter general d'aplicació a totes les subzones són:

- a. Disposicions generals de l'ordenació: art. 99 i 100 d'aquestes NNUU.
- b. Definicions dels paràmetres que regulen la parcel·la: art. 101 a 106 d'aquestes NNUU.
- c. Paràmetres aplicables a tot tipus d'ordenació: art. 112 a 135 d'aquestes NNUU.
- d. Paràmetres aplicables a l'ordenació segons alineació de vial: art. 136 a 146 d'aquestes NNUU.
- e. Regulació de la compatibilitat dels usos i les activitats: art. 171 a 178 d'aquestes NNUU.
- f. Ocupació de la planta subterrània: 100% de la finca.
- g. Usos de les plantes subterrànies: art. 173 i 175 d'aquestes NNUU.
- h. Previsió de places de garatge. Art. 184 d'aquestes NNUU.
- i. Cossos sortints: no s'admet cap tipus de cossos sortint.
- j. Elements sortints: criteri general art.131 d'aquestes NNUU.
- k. Cossos auxiliars: no s'admeten.
- l. Criteris compositius: cada rengle constituirà un conjunt arquitectònic únic, independentment de la seva possible construcció per fases.
- m. Tanques: se seguirà el model proposat al Pla parcial i que està consolidat en el polígon.
- n. Enjardinament: dels espais no edificables: es tractaran amb jardineria i arbrat, devent-se disposar un arbre per cada cinquanta metres quadrats de parcel·la no ocupada per l'edificació.

Article 233. Subzones

En funció de les diferents característiques de l'ordenació es preveuen les subzones següents:

- a. Industrial compacte Intensitat I clau 6.a
- b. Industrial compacte Intensitat II clau 6.b

Article 234. Regulació de la subzona industrial compacte, intensitat I (clau 6.a)

- 1 Aquesta subzona recull els tres rengles de naus industrials ubicades al carrer Rovira i Bastons del Polígon industrial Pla de Sant Joan que estan completament consolidats per l'edificació.
- 2 En el supòsit de substitució de l'edificació i/o parcel·lació, les condicions urbanístiques que regiran seran les següents:
 - a. Parcel·la mínima: cinc cents vint-i-cinc metres quadrats (525 m²).
 - b. Front de Parcel·la mínima: quinze metres (15 m).

- c. Nombre màxim d'establiments per parcel·la: es permet la instal·lació de dos establiments industrials en una mateixa construcció, podent-se atorgar a aquests efectes llicència de divisió de propietat horitzontal.
- 3 S'introdueix la categoria 6.a.1, corresponent a les testeres dels rengles amb el carrer d'Arnau Sa Bruguera, en el qual es proposa una transformació dels usos industrials existents a altres més idonis per coexistir amb els residencials, i que es detallen al quadre de l'article 174 d'aquestes Normes urbanístiques. Mentre no es produeixi la transformació d'usos es podran mantenir els existents en el moment de l'aprovació definitiva del POUM.

Article 235. Regulació de la subzona Industrial compacte, intensitat II (clau 6.b)

- 1 Aquesta subzona recull un rengle de naus industrials ubicades al carrer Joan Rovira i Bastons del Polígon industrial Pla de Sant Joan, completament consolidat per l'edificació.
- 2 En el supòsit de substitució de l'edificació i/o parcel·lació, les condicions urbanístiques que regiran seran les següents:
 - a. Parcel·la mínima: mil metres quadrats (1.000 m²).
 - b. Front de Parcel·la mínima: vint metres (20 m).
 - c. Nombre màxim d'establiments per parcel·la: es permet la instal·lació de tres establiments industrials en una mateixa construcció, podent-se atorgar a aquests efectes llicència de divisió de propietat horitzontal.

SECCIÓ VII. ZONA INDUSTRIAL AÏLLADA (CLAU 7)

Article 236. Definició i objectius

- 1 Comprèn aquelles zones industrials de tipologies en construccions aïllades en parcel·la i recull part del polígon industrial Pla de Sant Joan, l'antiga unitat d'actuació núm. 9 definida en el PGOU (ara PAU 5) i l'àmbit de la "Rutlla Alta", tots ells al voltant del carrer Àngel Guimerà.
- 2 També s'inclou aquella part del polígon industrial "Pla de Sant Joan" on, atès les noves determinacions del POUM en quant el sistema general de comunicacions i la voluntat de distanciar els usos industrials dels residencials, es proposa una reconversió dels usos existents.
- 3 L'objectiu bàsic d'aquesta zona és la de mantenir les condicions urbanístiques que garanteixin el funcionament de les activitats existents i fixar les condicions que regulin la transformació dels usos existents en aquelles àrees on hi ha nous objectius.

Article 237. Condicions urbanístiques generals

Les normes de caràcter general d'aplicació a totes les subzones són:

- a. Disposicions generals de l'ordenació: art. 99 i 100 d'aquestes NNUU.
- b. Definicions dels paràmetres que regulen la parcel·la: art. 101 a 106 d'aquestes NNUU.
- c. Paràmetres aplicables a tot tipus d'ordenació: art. 112 a 135 d'aquestes NNUU.
- d. Regulació de la compatibilitat dels usos i les activitats: art. 171 a 178 d'aquestes NNUU.
- e. Ocupació de les plantes subterrànies: art. 123 d'aquestes NNUU
- f. Usos de les plantes subterrànies: art. 173 i 175 d'aquestes NNUU.
- g. Previsió de places de garatge: art. 184 d'aquestes NNUU.
- h. Tanques: a les finques del polígon industrial Pla de Sant Joan se seguirà el model proposat al Pla parcial i que està consolidat en el polígon. Per a la resta d'àmbits se seguiran els criteris generals establerts a l'art. 134 d'aquestes NNUU i, especialment l'apartat 1.d).
- i. Criteris estètics: les naus que tinguin front amb el carrer Àngel Guimerà disposaran d'una superfície mínima amb vidre del 20% de la superfície de la façana.
- j. Enjardinament dels espais no edificables: es tractaran amb jardineria i arbrat, devent-se disposar un arbre per cada cinquanta (50) metres quadrats de parcel·la no ocupada per l'edificació.

Article 238. Subzones

En funció de les diferents característiques de l'ordenació es preveuen les subzones següents:

- a. Industrial aïllada amb usos industrials, clau 7.a
- b. Industrial aïllada amb usos de transició, clau 7.b
- c. Industrial aïllada amb ordenació predeterminedada, clau 7.c

Article 239. Regulació de la subzona amb usos industrials (clau 7.a)

- 1 Definició: comprèn aquelles zones industrials de tipologies en construccions aïllades en parcel·la.
- 2 Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- 3 Paràmetres urbanístics bàsics: l'ocupació, el coeficient d'edificabilitat nèt i la parcel·la mínima s'estableixen en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
- 4 Altura reguladora màxima i nombre màxim de plantes: es permet una planta de 10 metres d'alçada, sense perjudici de les plantes altell que es puguin construir per a esgotar l'edificabilitat màxima permesa. Per damunt d'aquesta alçada solament es permetran les xemeneies i els elements tècnics de les instal·lacions que per les seves característiques es requereixi una major alçada i que, en cap cas, ultrapassaran els quinze (15) metres d'altura.
- 5 Usos: Segons el règim establert al quadre que figura a l'art. 174 d'aquestes NNUU. Pel que fa els usos comercials petits, complementaris dels principals, s'estarà al que disposa l'art. 9.5 del PTSEC.
- 6 Condicions urbanístiques particulars:
 - a. Paràmetres aplicables a d'ordenació segons edificació aïllada: art. 147 a 153 d'aquestes NNUU.
 - b. Front mínim de parcel·la: 20 m.
 - c. Ocupació planta subterrània: s'admet un 30% adicional aplicat a l'ocupació permesa a les plantes sobre rasant.
 - d. Separacions a límits: 10 m. a carrer de l'àmbit del polígon industrial Pla de Sant Joan, als altres àmbits 5 m. A la resta de límits: 5 m.
 - e. Cossos auxiliars: s'admeten sempre que no se superi l'ocupació màxima, el coeficient d'edificabilitat nèt i s'acompleixin les separacions a límits.
 - f. Nombre màxim d'establiments per parcel·la: es permetrà un establiment cada 1000 m² de parcel·la que es podran organitzar en règim de propietat horitzontal, podent-se atorgar aquests efectes la corresponent llicència urbanística, si s'escau..

Article 240. Regulació de la subzona amb usos de Transició (clau 7.b)

- 1 Definició: aquesta subzona està formada per dues unitats de zona ubicades al carrer d'Arnau Sa Bruguera en les quals existeixen diverses instal·lacions industrials en funcionament i on el POUM preveu la seva transició a altres usos alternatius.
- 2 Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- 3 Paràmetres urbanístics bàsics: l'ocupació, el coeficient d'edificabilitat nèt i la parcel·la mínima s'estableixen en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
- 4 Altura reguladora màxima i nombre màxim de plantes: es permet una planta de 10 metres d'alçada, sense perjudici de les plantes altell que es puguin construir per a esgotar l'edificabilitat màxima permesa. Per damunt d'aquesta alçada solament es permetran les xemeneies i els elements tècnics de les instal·lacions que per les seves característiques es requereixi una major alçada i que, en cap cas, ultrapassaran els quinze (15) metres d'altura.
- 5 Règim d'usos: La unitat de zona amb la clau 7.b, inclosa en la TUC, es destinarà a usos comercials, d'acord amb el detall l'establert a l'art. 174 d'aquestes NNUU. Mentre no es produeixi la transformació d'usos es podran mantenir els existents en el moment de l'aprovació definitiva del POUM.
- 6 Condicions urbanístiques particulars:
 - a. Paràmetres aplicables a d'ordenació segons edificació aïllada: art. 147 a 153 d'aquestes NNUU.
 - b. Front mínim de parcel·la: 20 m.

- c. Ocupació planta subterrània: s'admet un 30% adicional aplicat a l'ocupació permesa a les plantes sobre rasant.
 - d. Separacions a límits: 10 m. a carrer i 5 m a la resta de límits.
 - e. Cossos auxiliars: s'admeten sempre que no se superi l'ocupació màxima, el coeficient d'edificabilitat nèt i s'acompleixin les separacions a límits.
 - f. Nombre màxim d'establiments per parcel·la: es permetrà un establiment cada 1000 m² de parcel·la que es podran organitzar en règim de propietat horitzontal, podent-se atorgar aquests efectes la corresponent llicència urbanística, si s'escau..
- 7 S'introdueix la categoria 7.b.1, corresponent a la unitat de zona no inclosa en la TUC, que es destinarà als usos principals d'Oficines i serveis, activitats recreatives i espectacles, i culturals i socials, d'acord amb el detall establert a l'article 174 d'aquestes NNUU. Mentre no es produeixi la transformació d'usos es podran mantenir els existents en el moment de l'aprovació definitiva del POUM.

Article 241. Regulació de la subzona industrial compacte amb ordenació predeterminada (clau 7.c)

- 1 Aquesta subzona recull agrupacions de naus industrials consolidades disposades damunt d'una parcel·la on les entitats privatives i els espais de circulació cal organitzar-los mitjançant un regim jurídic de propietat horitzontal complexa.
- 2 El pla recull directament els seus paràmetres bàsics, definint de forma concreta en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà el perímetre regulador i les envoltants màximes que defineixen els volums que es consideren unitats d'edificació i que han de reunir la qualitat d'una unitat de composició.
- 3 L'edificabilitat màxima de la parcel·la és la resultant de multiplicar el perímetre regulador de l'edificació pel nombre de plantes permeses, grafiades en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. El perímetre d'edificació assenyalat amb 1p* no dona dret a edificabilitat i només es podrà edificar amb el sostre de la parcel·la que no esgoti l'anterior, amb una planta amb alçada màxima de sis metres.
- 4 Les ordenacions grafiades són obligatòries a excepció de l'assenyalada amb 1p*, i s'hauran d'acomplir tan en cas de nova edificació com en el supòsit de substitució de l'existent. En cas de voler-se modificar caldrà tramitar un Pla de Millora urbana que afecti a la totalitat de la Unitat de Zona, sense alterar l'aprofitament urbanístic i seguint els paràmetres aplicables al tipus d'ordenació segons volumetria específica establerts als art. 154 a 161 d'aquestes NNUU.
- 5 Condicions urbanístiques:
 - a. Tipus d'ordenació: volumetria específica.
 - b. Paràmetres urbanístics bàsics: el perímetre regulador i el nombre màxim de plantes, necessaris per a la determinació de l'aprofitament urbanístic s'estableixen en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, sèrie 3.6.
 - c. Càlcul de l'edificabilitat màxima de la parcel·la: d'acord amb l'art. 158.c) d'aquestes NNUU.
 - d. Parcel·la mínima: les existents
 - e. Front de Parcel·la mínima: l'existent.
 - f. Altura reguladora màxima i nombre màxim de plantes: es permeten dues plantes dins els volums actuals i una planta de sis metres d'alçada en el perímetre assenyalat amb 1p*. Per damunt d'aquesta alçada solament es permetran les xemeneies i els elements tècnics de les instal·lacions que per les seves característiques es requereixi una major alçada i que, en cap cas, ultrapassaran els quinze (15) metres d'altura.
 - g. Nombre màxim d'establiments per parcel·la: s'admeten els existents en el moment de l'entrada en vigor del POUM. Els nous establiments s'implantaràn a partir de la modificació del règim de propietat horitzontal existent, podent-se atorgar a aquests efectes la corresponent llicència urbanística, sempre que les noves entitats tinguin una façana mínima als espais de circulació

- comuns de 12 metres i una superfície mínima de 100 m² de superfície construïda en planta.
- h. Normativa subsidiària: els paràmetres d'ordenació segons edificació aïllada i els de la zona 7.b.

SECCIÓ VIII. ZONA REGULADA PER ANTERIOR ORDENACIÓ VOLUMETRIA (CLAU 8)

Article 242. Definició i objectius

- 1 Compren aquells sectors de sòl urbà majoritàriament consolidats per l'edificació o en fase de consolidació, el desenvolupament dels quals s'ha executat en base a ordenacions específiques aprovades amb anterioritat a la redacció del present Pla, mitjançant projectes concrets o figures de planejament urbanístic derivat.
- 2 Els objectius del Pla en aquesta zona és recollir l'ordenació prevista en els documents en base els quals es van executar, introduint aquelles modificacions que el POUM considera adients per a millorar aspectes concrets de l'ordenació.

Article 243. Condicions urbanístiques generals

- 1 El POUM recull explícitament l'aprofitament urbanístic consolidat o el que manca per consolidar, definint en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà els perímetres i les envoltants màximes que defineixen els volums que es consideren unitats d'edificació i que han de reunir la qualitat d'una unitat de composició.
- 2 Les condicions urbanístiques generals són les mateixes que les establerts per a la zona d'ordenació en illa oberta, clau 4. i les particulars les de la subzona d'ordenació predeterminada en bloc d'habitatges, clau 4.a.1. Nogensmenys, el POUM no les qualifica directament amb aquesta zonificació per tal de poder recollir les peculiaritats que considera rellevants dels planejaments urbanístics derivats dels quals provenen.
- 3 D'acord amb això, sempre que no es determini el contrari en la subzona corresponent, les condicions urbanístiques generals són les següents:
 - a. Paràmetres urbanístics bàsics: es grafien en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, sèrie 3.6.
 - b. Disposicions generals de l'ordenació: art. 99 i 100 d'aquestes NNUU.
 - c. Definicions dels paràmetres que regulen la parcel·la: art. 101 a 106 d'aquestes NNUU.
 - d. Paràmetres aplicables a tot tipus d'ordenació: art. 112 a 135 d'aquestes NNUU.
 - e. Regulació de la compatibilitat dels usos i les activitats: art. 171 a 178 d'aquestes NNUU.
 - f. Ocupació de les plantes subterrànies: art. 123 d'aquestes NNUU
 - g. Usos de les plantes subterrànies: art. 173 i 175 d'aquestes NNUU.
 - h. Aprofitament de l'espai sota teulada: es permet seguint els criteris de l'art. 113.4 i 125 d'aquestes NNUU.
 - i. Previsió de places de garatge obligatòries: art. 184 d'aquestes NNUU.
- 4 En el supòsit de voler-se modificar l'ordenació prevista, sense alterar l'aprofitament urbanístic, podrà tramitar-se un Pla de Millora Urbana dels previstos a l'article 168.1.b) del TRLU, el qual, raonadament, podrà proposar majors alçades per aconseguir més espai lliure d'edificació.
- 5 Legislació sectorial: en els terrenys d'aquesta zona afectats per la z.s.p. establerta a la Llei de Costes, caldrà tenir en compte les disposicions establertes a dita Llei i al Reglament que la desenvolupa.

Article 244. Condicions urbanístiques particulars.

D'acord amb allò exposat a l'article anterior, en cas de no dir-se res en la regulació específica de cada subzona, les condicions urbanístiques particulars són les mateixes que les de la subzona 4.a.1, és a dir:

- a. Tipus d'ordenació: volumetria específica.
- b. Paràmetres d'aplicació a l'ordenació segons volumetria específica: art. 154 a 161 d'aquestes NNUU.

- c. Paràmetres urbanístics bàsics: el perímetre regulador i el nombre màxim de plantes, necessaris per a la determinació de l'edificabilitat màxima s'estableixen en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, sèrie 3.6. i el càlcul s'efectuarà d'acord amb l'art. 158.c) d'aquestes NNUU.
- d. Nombre màxim d'habitatges: els existents en els edificis consolidats o l'establert en els plànols d'ordenació i, subsidiàriament, l'establert a l'art. 115 d'aquestes NNUU.
- e. Ocupació de les plantes subterrànies: s'admet un 30% més del perímetre regulador.
- f. Cossos sortints: s'aplicaran els criteris generals establerts a l'art 130 d'aquestes NNUU, aplicats a partir del perímetre regulador de l'edificació.
- g. Tanques: s'aplicaran les disposicions generals establertes a l'art.134 d'aquestes NNUU i, en especial, els apartats 1.d) i 1.e).
- h. Edificacions auxiliars: Es permeten amb un màxim d'un 5% del sòl lliure d'edificació o 20 m², i hauran d'acomplir les determinacions generals establertes a l'art. 153 d'aquestes NNUU.
- i. Criteris estètics i compositius: la composició volumètrica i els materials hauran de seguir els criteris de l'edificació consolidada, si s'escau.
- j. Regulació subsidiària: s'aplicaran els paràmetres de l'ordenació segons edificació aïllada i els de la subzona 4.a.2.

Article 245. Subzones

En funció de les diferents actuacions que han donat lloc a aquesta qualificació, la zona es divideix en les subzones següents:

- | | |
|--|----------|
| a. Àmbit de l'antiga "Fàbrica Armstrong" | clau 8.a |
| b. Àmbit de l'antiga "Fàbrica Vincke" | clau 8.b |
| c. Àmbit Sota Pedró | clau 8.c |
| d. Àmbit de les "Cases dels Mestres" | clau 8.d |
| e. Àmbit de les Pites | clau 8.e |
| f. Àmbit de les "Cases Pagès Costart". | clau 8.f |
| g. Àmbit del Figuerar | clau 8.g |
| h. Àmbit del Molí de Vent | clau 8.h |
| i. Àmbit nord del càmping King's, | clau 8.i |
| j. Àmbit de la Pineda d'en Gori | clau 8.j |

Article 246. Regulació de la subzona de l'antiga "Fàbrica Armstrong", clau 8.a.

- 1 Comprèn les tres illes edificades en base l'antic pla especial de reforma interior de l'antiga fàbrica Armstrong, aprovat definitivament el 12 de desembre de 1.981, modificat mitjançant conveni entre l'Ajuntament i l'empresa promotora i que es va incorporar dins el PA 20 en el PGOU.
- 2 Condicions urbanístiques:
 - a. Li seran d'aplicació els paràmetres urbanístics i les condicions de l'ordenació de l'edificació segons alineació de vial i, concretament, els de la zona urbana tradicional, subzona d'eixample entre mitgeres intensitat III, clau 2.d, amb les concrecions que es detallen als apartats següents.
 - b. Els usos admesos a aquesta subzona són els establerts a l'art. 174 d'aquestes NNUU.
 - c. El nombre d'habitatges permesos són els existents en el moment de l'entrada en vigor d'aquest POUM. Pel cas de modificació de l'ús de l'activitat "Aparthotel Palamós" s'estableix un nombre màxim de 135 habitatges per aquest bloc, i pel cas de coexistència d'usos caldrà tenir en compte allò disposat a l'art. 167.2.a) d'aquestes NNUU.
 - d. Es permetrà la materialització de la llicència d'ús atorgada per l'Ajuntament per a la transformació en habitatges dels locals existents a la planta entresòl del bloc del mig del conjunt de la subzona.
 - e. Ocupació de les plantes subterrànies: 100%.
 - f. Cossos sortints: els existents.

- g. Es permet el cobriment de la piscina existent a l'illa que ocupa l'aparthotel Palamós, fins una alçada màxima de 5 metres respecte el sostre actual de la planta baixa.
- h. Criteris estètics i compositius: la composició volumètrica i els materials hauran de seguir els criteris de l'edificació consolidada, sense perjudici de la modernització puntual d'alguns elements.
- i. Es mantindrà el tipus de coberta plana existent.

Article 247. Regulació de la subzona de l'antiga “Fàbrica Vincke”, clau 8.b

- 1 Comprèn els terrenys que ocupava l'antiga fàbrica Vincke i que el PGOU va recollir dins un polígon discontinu, el PA 7. La seva ordenació es va regular en base el Pla especial de reforma interior aprovat definitivament el 6 de maig de 1998 i per la modificació puntual aprovada el 21 de juny de 2002. Tres dels quatre àmbits discontinus ja han estat edificats, restant pendent únicament el delimitat pels carrers de la Indústria, València i Provença, que conformaven els subpolígons 2.1 i 2.2 del PERI.
- 2 Condicions urbanístiques generals:
 - a. Li seran d'aplicació els paràmetres urbanístics i les condicions de l'ordenació de l'edificació segons alineació de vial i, concretament, els de la zona urbana tradicional, subzona d'eixample entre mitgeres intensitat III, clau 2.d, amb les concrecions que es detallen als apartats següents.
 - b. Els usos admesos a aquesta subzona són els establerts a l'art. 174 d'aquestes NNUU.
 - c. Es permet la formalització de l'espai sota teulada tal com preveia al PERI, és a dir sense acomplir els requisits generals establerts als apartats c) i d) de l'art. 125.3 d'aquestes NNUU.
 - d. El nombre d'habitatges permesos en les tres illes consolidades són els existents en el moment de l'entrada en vigor d'aquest POUM.
 - e. Es prohibeix l'ús residencial, en la modalitat d'habitatge, a la planta baixa de l'illa delimitada pels carrers de la Indústria, Mallorca, Barcelona i València.
- 3 Condicions urbanístiques particulars de l'àmbit delimitat pels carrers de la Indústria, València i Provença:
 - a. Té la consideració de sòl urbà no consolidat i prèviament a la seva edificació s'haurà de cedir i urbanitzar el vial de nova obertura prolongació del carrer Martí Montaner i Coris, d'acord amb el projecte d'urbanització aprovat per l'Ajuntament.
 - b. S'estableix un màxim de 118 habitatges (cent divuit).
 - c. S'estableix un front mínim de parcel·la de 14 metres per a noves parcel·lacions.

Article 248. Regulació de la subzona de Sota Pedró, clau 8.c

- 1 Comprèn l'àmbit del PA1 delimitat pel PGOU i ordenat mitjançant el pla especial de reforma interior de “Sota Pedró”, aprovat definitivament per la CTUG el 26 de gener de 1994, i per les modificacions puntuals aprovades el 25 de setembre de 2003 i el 23 de desembre de 2004.
- 2 Condicions urbanístiques generals:
 - a. Li seran d'aplicació els paràmetres urbanístics i les condicions de l'ordenació de l'edificació segons alineació de vial i, concretament, els de la zona urbana tradicional, subzona d'eixample de transició al nucli antic, clau 2.a, amb les concrecions que es detallen als apartats següents.
 - b. Els usos admesos a aquesta subzona són els establerts a l'art. 174 d'aquestes NNUU.
 - c. El nombre d'habitatges permesos es regularà d'acord amb el criteri general establert a l'art. 115 d'aquestes NNUU.
- 3 Condicions urbanístiques particulars de les finques que afronten amb el carrer Voramar:
 - a. A les façanes que afronten amb el carrer Voramar no li seran d'aplicació els criteris estètics establerts a l'art 200.6 d'aquestes NNUU.
 - b. La coberta serà obligatòriament tipus teulat.
 - c. Els cossos volats al carrer Voramar tindran una volada màxima d'1,20 metres i s'hauran de separar de les mitgeres una distància igual al seu vol.

d. Les rasants del carrer Voramar seran les establertes a la modificació puntual del PERI.

Article 249. Regulació de la subzona de les “Cases dels Mestres”, clau 8.d

- 1 Comprèn les dues illes situades al carrer de l'Hospital conegudes com “les Cases dels Mestres” i regulades pel Pla especial de reforma interior “Cases dels Mestres”, aprovat definitivament per la CTUG el 17 de juliol de 1996.
- 2 Condicions urbanístiques:
 - a. Li seran d'aplicació els paràmetres urbanístics i les condicions de l'ordenació de l'edificació segons alineació de vial i, concretament, els de la zona urbana tradicional, subzona d'eixample entre mitgeres intensitat III, clau 2.d, amb les concrecions que es detallen als apartats següents.
 - b. Els usos admesos a aquesta subzona són els establerts a l'art. 174 d'aquestes NNUU.
 - c. No es podran alterar les parcel·les existents i el nombre d'habitatges permesos són els actuals (12).
 - d. Les reformes i ampliacions respectaran les alçades existents.
 - e. Les parts consolidades mantindran les cobertes de teulat existents i les ampliacions hauran de ser de coberta plana no transitable.
 - f. Es mantindran les obertures existents, les de les ampliacions ocuparan tota l'amplada.
 - g. La fusteria serà de colors foscos (verd, marró rogenc o gris plom) escollint el mateix color per a cada dos habitatges juxtaposats.
 - h. Es mantindran les façanes arrebossades i pintades de color blanc.
 - i. No s'admeten cossos volats.
 - j. S'haurà de mantenir la tipologia de tanca consolidada.

Article 250. Regulació de la subzona de les Pites, clau 8.e

- 1 Comprèn els terrenys situats damunt del port esportiu, inclosos dins el PA 2 en el PGOU, regulats pel Pla especial de reforma interior de “les Pites”, l'ordenació volumètrica del qual ha estat modificada per varis Estudis de detall, l'últim dels quals es va aprovar el 25 de maig de 1999, modificat puntualment per l'estudi de detall aprovat definitivament l'11 d'abril de 2006. Per a la implantació dels volums s'estarà als alçats i seccions establertes a l'ED i que el POUM recull explícitament en l'apartat d'aquestes NNUU corresponent a: plànols complementaris d'algunes zones regulades per anterior ordenació volumètrica.
- 2 Per a la gestió i execució del PERI es va realitzar una divisió poligonal. Un dels dos polígons s'ha executat completament i l'altre resta pendent de la corresponent gestió, motiu pel qual el POUM el manté dins un àmbit poligonal, el PA 8, amb la finalitat de garantir l'acompliment de les càrregues urbanístiques.
- 3 Condicions urbanístiques:
 - a. Li seran d'aplicació els paràmetres urbanístics i les condicions de l'ordenació segons edificació aïllada i, concretament, els de la zona d'ordenació en illa oberta, subzona d'ordenació predeterminada en bloc d'habitatges, clau 4.a.1 i, subsidiàriament a aquesta els de la subzona 4.a.2, amb les concrecions que es detallen als apartats següents.
 - b. El sostre màxim de cada parcel·la i el nombre màxim d'habitatges s'indica en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. També s'indiquen el nombre màxim de plantes permeses.
 - c. Les onze parcel·les resultants són indivisibles.
 - d. S'incorporen explícitament a l'annex d'aquestes NNUU els plànols de l'estudi de detall que regulen els volums, els esglaonaments dels edificis i les diferents situacions de les plantes baixes.
 - e. Només s'admetran cossos volats sobre els patis privats, amb una amplada màxima d'un metre i seguint la resta de criteris generals establerts a l'art. 130 d'aquestes NNUU.
 - f. Les cobertes seran de terrats no practicables.
 - g. Els usos admesos a aquesta subzona són els establerts a l'art. 174 d'aquestes NNUU.

Article 251. Regulació de la subzona de les Cases Pagès Costart, clau 8.f

- 1 Comprèn els terrenys ocupats pel grup d'habitatges de "l'Obra Sindical del Hogar" edificats d'acord amb un projecte conjunt sense la redacció prèvia d'una figura de planejament i que el PGOU va recollir dins la Unitat d'actuació núm. 5, tot i que mitjançant una modificació puntual del Pla general d'ordenació municipal, aprovada definitivament per la CTUG el 2 de desembre de 2003, es va eliminar dita delimitació.
- 2 L'àmbit està totalment consolidat i en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà es recullen els volums originals i aquelles possibles ampliacions, en planta baixa, que el POUM considera idònies per tal que els habitatges puguin adaptar-se a les necessitats actuals.
- 3 Condicions urbanístiques:
 - a. Li seran d'aplicació els paràmetres urbanístics i les condicions de l'ordenació segons edificació aïllada i, concretament, els de la zona d'ordenació en illa oberta, subzona d'ordenació predeterminada en bloc d'habitatges, clau 4.a.1 i, subsidiàriament a aquesta els de la subzona 4.a.2, amb les concrecions que es detallen als apartats següents.
 - b. Els usos admesos a aquesta subzona són els establerts a l'art. 174 d'aquestes NNUU. En el rengle que presideix la plaça Pere el Gran i el situat ran l'actual Caserna, amb locals consolidats a la planta baixa, es reconeix com a usos compatibles els mateixos que a la subzona 4.a.1.
 - c. No es podran alterar les parcel·les existents ni el nombre d'habitatges actuals.
 - d. No es permeten cossos volats.
 - e. Les reformes i ampliacions respectaran les alçades existents.
 - f. Es mantindran els materials d'acabat originaris. Allà on es combina l'arrebossat pintat de color blanc i l'obra vista caldrà mantenir-lo. En cas contrari, els acabats seran arrebossats i pintats de color blanc.
 - g. Les parts consolidades mantindran les cobertes de teulat existents i les ampliacions hauran de ser de coberta plana no transitable. En cas de ser transitables, l'accés s'haurà de produir des de l'edifici existent.
 - h. Es mantindran els tipus i composició de les obertures existents.
 - i. S'haurà de mantenir la tipologia de tanca consolidada.

Article 252. Regulació de la subzona del Figuerar, clau 8.g

- 1 Comprèn l'àmbit de la unitat d'actuació núm. 13 del PGOU regulat pel Pla especial de reforma interior, el text refós del qual va ser aprovat per la CTUG el 19 de juny 1996, i per la modificació puntual aprovada definitivament per la CTU de Girona.
- 2 L'esmentat Pla Especial estableix una ordenació de l'edificació en habitatges en filera, de planta baixa i una planta pis, amb pati anterior i posterior i amb una edificació annexa destinada a garatge al fons de la parcel·la, donant a vials interiors de parcel·la privats.
- 3 L'àmbit disposa d'un projecte d'urbanització aprovat definitivament i el POUM inclou els terrenys dins del PAU 9 a efectes de la gestió de l'àmbit.
- 4 Les condicions urbanístiques són les següents:
 - a. Li seran d'aplicació els paràmetres urbanístics i les condicions de l'ordenació segons edificació aïllada i, concretament, els de la zona d'ordenació en illa oberta, subzona d'ordenació predeterminada en d'habitatges en filera, clau 4.b.1 i, subsidiàriament a aquesta, els de la subzona 4.b.2, amb les concrecions que es detallen als apartats següents.
 - b. Paràmetres urbanístics bàsics: d'acord amb el criteri general s'estableix el perímetre regulador i el nombre màxim de plantes necessaris per a la determinació de l'edificabilitat màxima, però, atès que es tracta d'un àmbit no consolidat per l'edificació, en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà s'estableix el sostre màxim i el nombre màxim d'habitatges de cada rengle, independentment que el projecte de reparcel·lació el pugui redistribuir entre les parcel·les resultants.
 - c. Els usos admesos són els establerts a l'art. 174 d'aquestes NNUU.

- d. Fondària edificable màxima: 12,75 m.
- e. Crugia mínima de cada entitat independent: 6 m.

Article 253. Regulació de la subzona del Molí de Vent, clau 8.h.

- 1 Comprèn l'àmbit del Polígon d'actuació núm. 10 del PGOU, regulat pel Pla especial de reforma interior aprovat definitivament el 10 de març de 1999 i per la modificació puntual aprovada definitivament per la CTUG el 26 de febrer de 2003. Per a la implantació dels volums respecte les rasants s'estarà a les seccions establertes en aquest planejament i que el POUM recull explícitament en l'apartat d'aquestes NNUU corresponent a: plànols complementaris d'algunes zones regulades per anterior ordenació volumètrica.
- 2 L'àmbit disposa de projecte d'urbanització i reparcel·lació aprovats i, en el moment d'aprovar-se definitivament aquest POUM, les obres d'urbanització estan recepcionades parcialment. El POUM l'inclou a l'àmbit del PAU4 als efectes de garantir el compliment de les càrregues urbanístiques concretes.
- 3 El PERI preveu fins a quatre tipologies edificatòries. La Major part en un tipus d'ordenació en illa oberta, assimilable a l'ordenació en blocs d'habitatges, però també preveu una illa d'habitatges en filera i un habitatge aïllat.
- 4 Condicions urbanístiques generals:
 - a. L'aprofitament urbanístic i el nombre màxim de plantes s'indica en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
 - b. Els edificis tindran una composició unitària per unitats de construcció.
 - c. Els ràfecs de coberta podran volar fins un màxim de 60 cm. Respecte l'alineació de les façanes o del perímetre regulador de l'edificació.
- 5 Condicions urbanístiques específiques de l'illa situada a l'encreuament del carrer A i la prolongació del carrer Nou de Puigpedró (8.h.1):
 - a. Li seran d'aplicació els paràmetres urbanístics i les condicions de l'ordenació segons edificació aïllada i, concretament, els de la zona d'habitatges aïllats, subzona d'intensitat I, clau 5.a, amb les concrecions que es detallen als apartats següents.
 - b. El sostre màxim i el nombre màxim d'habitatges s'indiquen en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
 - c. La parcel·la existent és indivisible.
 - d. Nombre màxim de plantes: PB + 1PP
 - e. L'ocupació màxima és del 30%.
 - f. La separació mínima a tots els límits és de tres metres.
 - g. Usos admesos: els de la zona 5.a.
- 6 Condicions urbanístiques específiques de l'illa situada entre el carrer A i el carrer Puigpedró (8.h.2):
 - a. Li seran d'aplicació els paràmetres urbanístics i les condicions de l'ordenació segons edificació aïllada i, concretament, els de la zona d'ordenació en illa oberta, subzona d'ordenació predeterminada en d'habitatges en filera, clau 4.b.1 i, subsidiàriament a aquesta, els de la subzona 4.b.2, amb les concrecions que es detallen als apartats següents.
 - b. El sostre màxim i el nombre d'habitatges s'indiquen en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
 - c. La parcel·la existent és indivisible.
 - d. Nombre màxim de plantes: PB + 2PP
 - e. Usos admesos: els de la zona 4.b.
- 7 Condicions urbanístiques específiques de les quatre illes delimitades pels carrers Nou de Puigpedró, camí Vell de la Fosca, Pau Casals i el carrer A (8.h.3):
 - a. Li seran d'aplicació els paràmetres urbanístics i les condicions de l'ordenació segons edificació aïllada i, concretament, els de la zona d'ordenació en illa oberta, subzona d'ordenació

predeterminada en bloc d'habitatges, clau 4.a.1 i, subsidiàriament a aquesta, els de la subzona 4.a.2, amb les concrecions que es detallen als apartats següents.

- b. Les parcel·les existents són indivisibles.
 - c. El nombre màxim de plantes es de PB + 2PP. S'incorpora expressament a l'annex d'aquesta normativa el plànol núm. O-06 del PERI del Puig del Molí de Vent, corresponent a seccions transversals, que preveu la disposició dels edificis respecte el perfil del terreny resultant de la urbanització, la cota de referència de la planta baixa així com la manera de computar el nombre de plantes.
 - d. Es considera cada bloc com a una unitat de construcció.
 - e. Les plantes subterrànies es podran construir fora de la projecció vertical de l'edifici, d'acord amb el plànol O-06, admetent-se, així mateix, la connexió entre les plantes subterrànies dels diferents blocs
 - f. Els usos admesos són els establerts a l'art. 174 d'aquestes NNUU.
- 8 Condicions urbanístiques específiques de l'illa situada a l'encreuament del carrer Nou de Puigpedró i Mas Guàrdia (8.h.4)
- a. Li seran d'aplicació els paràmetres urbanístics i les condicions de l'ordenació segons edificació aïllada i, concretament, els de la zona d'ordenació en illa oberta, subzona d'ordenació en bloc d'habitatges amb determinació del paràmetres bàsics, clau 4.a.2, amb les concrecions que es detallen als apartats següents.
 - b. La parcel·la existent és indivisible.
 - c. L'ocupació màxima és del 55%.
 - d. El nombre màxim de plantes són 4 (PB+3PP).
 - e. La separació mínima a tots els límits és de 3 metres.
 - f. La planta subterrània podrà tenir una ocupació addicional del 35% aplicada a la permesa sobre rasant.
 - g. Els usos admesos són els de la zona 4.a.

Article 254. Regulació de la subzona nord del càmping King's, clau 8.i

- 1 Comprèn l'àmbit de la unitat d'actuació núm. 20 definida en el PGOU que ha estat motiu d'un conveni urbanístic entre la propietat i l'Ajuntament per regular el seu desenvolupament, que s'ha tramitat conjuntament amb aquest POUM.
- 2 L'ordenació volumètrica és l'establerta a l'Estudi de detall aprovat definitivament per l'Ajuntament el 10 d'octubre de 2006, redactat d'acord amb els paràmetres urbanístics establerts a l'esmentat conveni urbanístic i que el POUM recull explícitament en l'apartat d'aquestes NNUU corresponent a: "plànols complementaris d'algunes zones regulades per anterior ordenació volumètrica".
- 3 En el supòsit de voler-se modificar els volums previstos a l'Estudi de detall i al POUM, sense alterar l'aprofitament urbanístic, es podrà tramitar un pla de millora urbana dels previstos a l'art. 68.1.b) de la Llu.
- 4 Les condicions urbanístiques són les següents:
 - a. Li seran d'aplicació els paràmetres urbanístics i les condicions de l'ordenació segons edificació aïllada i, concretament, els de la zona d'ordenació en illa oberta, subzona d'ordenació predeterminada en bloc d'habitatges, clau 4.a.1 i, subsidiàriament a aquesta els de la subzona 4.a.2, amb les concrecions que es detallen als apartats següents.
 - b. Tipus d'ordenació: volumetria específica
 - c. Paràmetres urbanístics bàsics: el perímetre regulador i el nombre màxim de plantes, d'acord amb l'estudi de detall, s'estableixen en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
 - d. Càlcul de l'edificabilitat màxima de la parcel·la: d'acord amb l'art. 158.c) d'aquestes NNUU. En qualsevol cas, el sostre màxim serà de 36.666,66 m², tal com estableix el conveni urbanístic.
 - e. Nombre màxim de plantes: planta baixa i quatre plantes pis.
 - f. Alçada reguladora màxima: 18 metres.
 - g. Ocupació màxima: 30% en la planta baixa i 20% a les plantes pis.

- h. Ocupació de les plantes subterrànies: es permetrà un 35 % més aplicat al perímetre regulador.
 - i. Parcel·la mínima: la parcel·la susceptible d'aprofitament privat és indivisible.
 - j. Nombre d'establiments: es permeten fins a 5 establiments independents en règim de propietat horitzontal.
 - k. Cossos sortints: d'acord amb l'Estudi de detall i subsidiàriament els criteris generals de l'art. 130 d'aquestes NNUU.
 - l. Tanques: disposicions generals segons l'art.134 d'aquestes NNUU i, en especial l'apartat 1.d).
 - m. Usos admesos: hotelers i sanitaris i els propis de l'epígraf "H", a excepció del de l'apart hotel
 - n. Requisits d'integració paisatgística: per a la sol·licitud de la llicència urbanística municipal, juntament amb el projecte d'obres, es presentarà un estudi d'impacte paisatgístic que proposi la integració de l'edifici a l'entorn, amb especial menció de les mesures de restauració de les excavacions efectuades que no siguin ocupades per l'edificació.
 - o. Criteri d'aplicació de l'alçada màxima: la rasant natural del terreny a partir del qual caldrà aplicar l'alçada reguladora màxima se situarà a la línia virtual que uneix les plantes baixes dels diferents edificis proposada a l'Estudi de detall.
 - p. Caldrà preservar la pineda existent entre la carretera de Sant Esteve de la Fosca i l'excavació, conservant aquest filtre verd.
- 5 En cas de voler-se modificar l'ordenació de volums mitjançant la formulació d'un PMU haurà de tenir en compte els criteris següents:
- a. L'edificació s'haurà de concentrar el màxim possible en l'àmbit del rebaix de terres existent, a l'efecte de no malmenar més territori.
 - b. Caldrà emprar una tipologia edificatòria que eviti els fronts lineals i continus d'excessiva llargada i que comporten un efecte d'apantallament sobre aquesta zona de gran qualitat paisatgística.

Article 255. Regulació de la subzona de la Pineda d'en Gori, clau 8.j

- 1 Comprèn els terrenys situats al nord-est de la urbanització de Sant Esteve de la Fosca inclosos en el PA 19 en el PGOU i regulat pel PERI aprovat definitivament per la CTU el 6 de març de 2002, però, afectat posteriorment per la declaració del Govern de la Generalitat de 13 d'abril de 2004 de declaració de BCIN, en la categoria de conjunt històric, a favor de la cala S'Alguer.
- 2 Aquest Pla, en base el conveni signat entre els propietaris i l'Ajuntament, recull l'àmbit dins el PA 10 i en preveu l'ordenació en base el PERI aprovat, modificant aquells aspectes que contradiuen la declaració de BCIN de la cala S'Alguer i la nova interpretació de sòl residencial de nova implantació que efectua el RLLu a l'art. 66.3.
- 3 Les condicions urbanístiques són les següents:
 - a. Li seran d'aplicació els paràmetres urbanístics i les condicions de l'ordenació segons edificació aïllada i, concretament, els de la zona d'ordenació en illa oberta, subzona d'ordenació predeterminada en bloc d'habitatges, clau 4.a.1 i, subsidiàriament a aquesta els de la subzona 4.a.2, amb les concrecions que es detallen als apartats següents.
 - b. Tipus d'ordenació: volumetria específica
 - c. Paràmetres urbanístics bàsics: d'acord amb el criteri general s'estableix el perímetre regulador i el nombre màxim de plantes necessaris per a la determinació de l'edificabilitat màxima, però, atès que es tracta d'un àmbit no consolidat per l'edificació, en aquest articulat s'estableix el sostre màxim i el nombre màxim d'habitatges de cada rengle.
 - d. Sostre màxim: 8.060 m².
 - e. Nombre màxim de plantes: 4p (planta baixa i tres plantes pis).
 - f. Nombre màxim d'habitatges: 72.
 - g. Distribució de l'aprofitament per blocs:
 - Bloc nord: sostre: 2.650 m²; habitatges: 24
 - Bloc intermig: sostre: 2.705 m²; habitatges: 24
 - Bloc sud: sostre: 2.705 m²; habitatges: 24

- h. Parcel·la mínima: seran parcel·les mínimes les que en resultin del projecte de reparcel·lació.
- i. Usos admesos: segons l'art 174 d'aquestes NNUU.
- j. Ocupació de la planta subterrània: es dibuixa de manera orientativa en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Es permet fins un màxim del 30% més del perímetre regulador d'elles plantes sobre rasant i es podrà adossar a les finques veïnes de ponent, havent-se de separar tres metres de la resta de límits.
- k. Cossos sortints: s'admeten sense límit de longitud amb un vol màxim d'1,20 m del perímetre regulador de l'edificació.
- l. Espai lliure d'edificació: es respectarà l'arbrat existent no ocupat per l'edificació.
- m. Construccions auxiliars: es permetrà un cos de màxim 20 m², seguint els criteris de l'art. 153 d'aquestes NNUU.
- n. Condicions estètiques: els edificis tindran una composició unitària

SECCIÓ IX. ZONA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES (CLAU 9)

Article 256. Definició i objectius

- 1 Comprèn aquelles àrees i estructures urbanes destinades a activitats diferents de les industrials i residencials amb predomini d'un ús concret, entre el terciari, comercial, exposició, recreatiu, etc...
- 2 Bàsicament recull antigues zonificacions comercials i zones on es pretén una transformació dels usos, essent l'objectiu bàsic d'aquesta zona establir les condicions que afavoreixin dita transformació.

Article 257. Condicions urbanístiques generals

Les normes de caràcter general d'aplicació a totes les subzones són:

- a. Disposicions generals de l'ordenació: art. 99 i 100 d'aquestes NNUU.
- b. Definicions dels paràmetres que regulen la parcel·la: art. 101 a 106 d'aquestes NNUU.
- c. Paràmetres aplicables a tot tipus d'ordenació: art. 112 a 135 d'aquestes NNUU.
- d. Usos: Segons el règim establert al quadre que figura a l'art. 174 d'aquestes NNUU.
- e. Regulació de la compatibilitat dels usos i les activitats: art. 171 a 178 d'aquestes NNUU.
- f. Ocupació de les plantes subterrànies: art. 123 d'aquestes NNUU.
- g. Usos de les plantes subterrànies: art. 173 i 175 d'aquestes NNUU.
- h. Previsió de places de garatge: art. 184 d'aquestes NNUU.
- i. Legislació sectorial: en els terrenys d'aquesta zona afectats per la z.s.p. establerta a la Llei de Costes, caldrà tenir en compte les disposicions establertes a dita Llei i al Reglament que la desenvolupa.

Article 258. Subzones

En funció de les diferents característiques de l'ordenació es preveuen dues subzones:

- | | |
|---|----------|
| a. Activitat econòmica compacte | clau 9.a |
| b. Activitat econòmica aïllada | clau 9.b |
| c. Activitat econòmica amb ordenació predeterminada | clau 9.c |
| d. Activitat econòmica d'ús exclusiu hotel·ler | clau 9.d |

Article 259. Regulació de la subzona d'activitat econòmica compacte, clau 9.a.

Les normes de caràcter general d'aplicació en aquesta subzona són:

- a. Tipus d'ordenació: alineació a vial
- b. Paràmetres aplicables a l'ordenació de l'edificació segons alineació a vial: art. 136 a 146 d'aquestes NNUU.
- c. Paràmetres urbanístics bàsics: l'alineació de vial, l'alineació de l'edificació, la fondària màxima edificable i el nombre màxim de plantes es grafien en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.

- d. Front mínim de parcel·la: 15 metres.
- e. Nombre màxim d'establiments: 1 per parcel·la
- f. Cossos sortints: no s'admeten.
- g. Elements sortints: criteri general establert a l'art.131 d'aquestes NNUU.
- h. Ocupació de les plantes subterrànies: 100%.
- i. Criteris compositius: l'edificació de cada parcel·la constituirà un conjunt arquitectònic únic, independentment de la seva possible construcció per fases.
- j. Tanques: Criteri general art. 134 d'aquestes NNUU

Article 260. Regulació de la subzona d'activitat econòmica aïllada, clau 9.b.

Les normes de caràcter general d'aplicació en aquesta subzona són:

- a. Tipus d'ordenació: Edificació aïllada
- b. Paràmetres aplicables a d'ordenació segons edificació aïllada: art. 147 a 153 d'aquestes NNUU.
- c. Paràmetres urbanístics bàsics: l'ocupació, el coeficient d'edificabilitat nèt i la parcel·la mínima s'estableixen en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
- d. Altura reguladora màxima i nombre màxim de plantes: Es permet una planta de 8 metres d'alçada, sense perjudici de les plantes altell que es puguin construir fins esgotar l'edificabilitat màxima permesa.
- e. Separacions mínimes a partions: 5 m.
- f. Separacions mínimes segons la legislació sectorial: les activitats que afronten amb carreteres hauran de respectar les distàncies mínimes establertes per la legislació sectorial.
- g. Nombre màxim d'establiments per parcel·la: es permetrà un establiment cada 2000 m² de parcel·la que es podran organitzar en règim de propietat horitzontal, podent-se atorgar aquests efectes la corresponent llicència urbanística de DPH. Els establiments podran organitzar-se en un edifici únic o en varis, en aquest cas la distancia entre edifici serà com a mínim igual al de major alçada.
- h. Plantes subterrànies: s'admet un 30 % adicional aplicat a l'ocupació permesa sobre rasant.
- i. Cossos auxiliars: S'admeten sempre que no se superi l'ocupació màxima, el coeficient d'edificabilitat nèt i s'acompleixin les separacions a límits, a excepció del destinat a control d'accés al recinte..
- j. Tanques: Criteri general establert a l'art. 134 d'aquestes NNUU i en concret l'apartat 1.d)
- k. Enjardinament: els espais no edificables es tractaran amb jardineria i arbrat, devent-se disposar un arbre per cada cinquanta (50) metres quadrats de parcel·la no ocupada per l'edificació.

Article 261. Regulació de la subzona d'activitat econòmica amb ordenació predeterminada, clau 9.c.

- 1 Aquesta subzona recull una agrupació d'establiments comercials consolidats disposats damunt d'una parcel·la on les entitats privatives s'organitzen mitjançant un regim jurídic de propietat horitzontal.
- 2 El pla recull directament els seus paràmetres bàsics, definint de forma concreta en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà l'evolvent màxima que defineixen el volums que es considera unitat d'edificació i que han de reunir la qualitat d'una unitat de composició.
- 3 L'edificabilitat màxima de la parcel·la és la resultant de multiplicar el perímetre regulador de l'edificació pel nombre de plantes permeses, graciades en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
- 4 Les ordenacions grafiades són obligatòries i s'hauran d'acomplir tan en cas de nova edificació com en el supòsit de substitució de l'existent. En cas de voler-se modificar caldrà tramitar un Pla de Millora urbana que afecti a la totalitat de la Unitat de Zona, sense alterar l'aprofitament urbanístic i seguint els paràmetres aplicables al tipus d'ordenació segons volumetria específica establerts als art. 154 a 161 d'aquestes NNUU.

- 5 Condicions urbanístiques:
- a. Tipus d'ordenació: Volumetria específica.
 - b. Paràmetres urbanístics bàsics. El perímetre regulador i el nombre màxim de plantes, necessaris per a la determinació de l'aprofitament urbanístic s'estableixen en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, sèrie 3.6.
 - c. Càlcul de l'edificabilitat màxima de la parcel·la: d'acord amb l'art. 158.c) d'aquestes NNUU.
 - d. Parcel·la mínima: l'existent
 - e. Alçada màxima: 5 metres
 - f. Als efectes de determinar l'alçada màxima, d'acord amb els criteris establerts a l'art. 142 d'aquestes NNUU, es considerarà com si la finca afrontés a dos carrers: el Passeig de Sant Esteve de la Fosca i el carrer Garbí.
 - g. Nombre màxim d'establiments per parcel·la: s'admeten els existents en el moment de l'entrada en vigor del POUM. Els nous establiments s'implantaràn a partir de la modificació del règim de propietat horitzontal existent, podent-se atorgar a aquests efectes la corresponent llicència urbanística, sempre que les noves entitats tinguin una façana mínima als espais de circulació comuns de 12 metres i una superfície mínima de 100 m² de superfície construïda en planta.
 - h. Altres afectacions: en qualsevol tràmit que es realitzi caldrà tenir en compte que la finca està afectada per les disposicions de la Llei de Costes.
 - i. S'aplicaran subsidiàriament els paràmetres d'ordenació segons alineació a vial.

Article 262. Regulació de la subzona d'activitat econòmica d'ús exclusiu hotel·ler. clau 9.d.

El POUM no recull en sòl urbà cap zona amb aquesta qualificació, però aquesta serà la zonificació a emprar pels sectors de planejament en els quals es prevegi aquest ús de manera exclusiva, en la materialització de les edificabilitats addicionals que preveu el POUM en alguns sectors.

CAPITOL IV: DETERMINACIONS SOBRE EL SÒL URBÀ INCLÓS EN POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I SECTORS DE MILLORA URBANA.

Article 263. Definició

- 1 Les determinacions del POUM en sòl urbà són d'aplicació directa, llevat on es prevegi la redacció d'un planejament derivat (PMU).
- 2 El POUM distingeix el sòl urbà en consolidat i no consolidat, d'acord amb els criteris establerts als articles 30 i 31 del TRLlu i 31 del RLLu.
- 3 El Pla classifica com a sòl urbà consolidat els terrenys que aconsegueixen les determinacions de l'art. 30 del TRLlu, es a dir, aquells que tenen la condició de solar i aquells als quals només manca per a assolir dita condició assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització.
- 4 El Pla classifica com a sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat. El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el POUM el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions que estableixen aquestes NNUU per ésser considerat consolidat, com a conseqüència de la nova ordenació.
- 5 En aquells àmbits de sòl urbà on es considera necessària una gestió urbanística integrada per repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística prevista en el POUM i/o per executar, completar o acabar la urbanització, el Pla delimita un Polígon d'actuació urbanística (PAU), concretant els que delimita en sòl urbà consolidat i els que delimita sòl urbà no consolidat i, d'acord amb això, hi estableix el règim urbanístic d'aplicació.

- 6 En sòl urbà no consolidat, quan es reuneixen alguns dels requisits establerts a l'apartat anterior i el POUM deixa en mans d'un Pla de millora urbana la posterior ordenació, es preveu la delimitació d'un sector sotmès a un Pla de millora urbana (PMU).
- 7 Les finalitats de cadascun dels Polígons d'actuació urbanística i dels sectors subjectes a ordenació mitjançant la tramitació d'un Pla de Millora urbana estan definides a les corresponents fitxes individualitzades d'aquestes NNUU.
- 8 La proposta d'ordenació i ubicació dels sistemes urbanístics que efectua el POUM en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà s'ha de respectar íntegrament en el sòl urbà inclòs en PAU. Pel cas dels sectors subjectes a PMU s'estarà a allò establert a l'art. 11 i 12 d'aquestes NNUU
- 9 La delimitació dels polígons d'actuació i sectors en sòl urbà produeix els efectes previstos a l'article 119 del TRLU i, en conseqüència, comporta la suspensió de l'atorgament de llicències a que es refereix l'art. 71.1 fins que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació.
- 10 En les fitxes corresponents d'aquestes NNUU s'estableixen les condicions de desenvolupament i les peculiaritats de cada polígon i cada sector de millora urbana. El quadre de qualificacions urbanístiques corresponent a l'apartat tercer de cada fitxa cal considerar-lo indicatiu, ja que bàsicament respon a la necessitat estadística del POUM.
- 11 Per a la definició dels usos principals i compatibles del sectors de PMU s'estarà a les definicions establertes a l'art. 267 d'aquestes NNUU per al SUD.
- 12 El POUM preveu en sòl urbà consolidat els polígons d'actuació següents:
 - 1 PAU 01 Illa delimitada pels carrers Sant Antoni / Alba / Sta. Marta / Carmel.
 - 2 PAU 02 Castell de Sant Esteve de la Fosca.
 - 3 PAU 03 Urbanització Roca Brava.
 - 4 PAU 04 El Molí de Vent.
 - 5 PAU 23 Es Pla
- 13 El POUM preveu en sòl urbà no consolidat els polígons d'actuació següents
 - 5 PAU 05 Polígon industrial Nord se Sant Joan.
 - 6 PAU 06 Paratge de Belitrà de Dalt.
 - 7 PAU 07 Nord Cementiri de Sant Joan.
 - 8 PAU 08 Les Pites.
 - 9 PAU 09 El Figuerar.
 - 10 PAU 10 Pineda d'en Gori.
 - 11 PAU 11 Major de Sant Joan.
 - 12 PAU 12 Av. Mediterrani i carrer del Turó.
 - 13 PAU 13 N.E. Rutlla.
 - 14 PAU 14 Àmbit Nord del càmping King's.
- 14 El POUM preveu en sòl urbà consolidat els Polígons de regularització de la configuració de les finques següents:
 - 15 PAU 15 Plaça Mossèn Gumersind 1
 - 16 PAU 16 Plaça Mossèn Gumersind 2
 - 17 PAU 17 Plaça Mossèn Gumersind 3
 - 18 PAU 18 Plaça Mossèn Gumersind 4
 - 19 PAU 19 Plaça Mossèn Gumersind 5
 - 20 PAU 20 Plaça Mossèn Gumersind 6
 - 21 PAU 21 Plaça Mossèn Gumersind 7
 - 22 PAU 22 Plaça Mossèn Gumersind 8
- 15 El POUM preveu els següents sectors sotmesos a Pla de millora urbana
 - 1 PMU 01 Cala Margarida.
 - 2 PMU 02 Porta nord de Palamós.
 - 3 PMU 03 Cap Grossa.
 - 4 PMU 04 Cinema Arinco.
 - 5 PMU 05 Carrer de la Riera.

- 6 PMU 06 Camí de la Font - carrer Rentadors.
- 7 PMU 07 Camí de la Font sud.
- 8 PMU 08 Camí de la Font nord.
- 9 PMU 09 Sector Roqueta.
- 10 PMU 10 Àmbit nord de la zona esportiva del Tennis.
- 11 PMU 11 Càmping Vila-romà.
- 16 El POUM preveu els àmbits d'actuació per a l'execució d'infraestructures comunes següents:
 - 1 AAIC 01 Vial de Ronda. Inclou els sectors camí de Roqueta (PPU.5), Puig de la Coma (PPU.6) i NE de la Rutlla (PPU.9) i el PAU 13 NE de la Rutlla I.
 - 2 AAIC 02 Paratge Eixample de Sant Joan. Inclou els sectors sud del Pla de Sant Joan (PPU.1), Nord del Pla de Sant Joan (PPU.2), Vila-romà (PPU.4), carrer Riera (PMU.5), Camí de la Font sud (PMU.7), Camí de la Font nord (PMU.8) i Camí de la Font- carrer Rentadors (PMU 6).
 - 3 AAIC 03 Paratge la Pietat. Inclou el PPU 10 i 11

TITOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPITOL I. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

SECCIÓ I. DETERMINACIONS GENERALS

Article 264. Classificació del sòl urbanitzable delimitat (SUD)

- 1 Les determinacions d'aquest POUM en sòl urbanitzable s'ajusten als establerts a l'art. 58.8 del TRLlu.
- 2 El Pla classifica com a sòl urbanitzable delimitat aquells terrenys que considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica i que quantitativament són proporcionats a les previsions de creixement que s'efectua a la memòria del POUM.
- 3 Tot i la possibilitat legal de distingir entre el sòl urbanitzable delimitat i no delimitat, en aplicació dels criteris sobre la classificació del sòl establerts a la legislació urbanística vigent, aquest POUM no ha trobat cabuda per a la classificació de terrenys com a sòl urbanitzable no delimitat. Efectivament, aquells terrenys que no reuneixen els requisits establerts per la legislació urbanística per ésser classificats com a no urbanitzables ni són necessaris per ésser classificats com a urbanitzables delimitats segons els criteris de l'apartat segon d'aquest article, en aplicació dels criteris de desenvolupament urbanístic sostenible que propugna l'art. 3 del TRLlu, s'han classificat com a no urbanitzables.
- 4 Els propietaris del sòl urbanitzable delimitat tenen els drets i deures comuns que s'enumeren als articles 44 i 45 del TRLlu i 41 i 42 del RLLu.
- 5 En relació a la reserva sòl per habitatges de protecció pública en el sòl urbanitzable delimitat s'estarà a allò que preveu l'article 57.3 del TRLlu, l'art. 66 del RLLu, l'agenda d'aquest POUM i a les fitxes de cada sector.
- 6 Es podrà autoritzar donar al SUD els usos provisionals i de fer-hi les obres provisionals d'acord amb el que estableixen els articles 53 i 54 del TRLlu.

Article 265. Desplegament del POUM en SUD

- 1 El desplegament dels sectors de SUD estarà subjecte a les determinacions específiques que, envers ells, s'estableix a la documentació normativa d'aquest POUM i, més concretament, a les fitxes que acompanyen aquestes NNUU.
- 2 La ordenació detallada dels sectors es farà mitjançant Plans Parcial urbanístics amb l'abast que es determina a l'article 65 del TRLlu i 79 a 89 del RLLu.
- 3 També caldrà tenir en compte allò establert a l'art. 11 d'aquestes NNUU referent als plans parcials urbanístics i la definició dels paràmetres referits a sectors establerts a l'art 107 a 111.

- 4 Els sòls destinats a sistemes, tal com estableix l'art. de 34.7 del TRLlu seran de cessió obligatòria i gratuïta. En el cas del sistema urbanístic de espais lliures públics s'haurà de realitzar, a càrrec dels propietaris, el seu total enjardinament.
- 5 A les fitxes corresponents d'aquestes NNUU s'estableixen les condicions de desenvolupament i les peculiaritats de cada sector. El quadre de qualificacions urbanístiques corresponent a l'apartat tercer de cada fitxa cal considerar-lo indicatiu, ja que bàsicament respon a la necessitat estadística del POUM.

Article 266. Sectors de SUD

En els plànols d'ordenació d'aquest Pla i en el document normatiu annex "Fitxes dels sectors de planejament en el sòl urbanitzable delimitat" es detallen els paràmetres i altres qüestions de cadascun dels sectors, que són els següents:

- 1 PP01. Sector Sud Pla de Sant Joan
- 2 PP02. Sector Nord Pla de Sant Joan.
- 3 PP03. Sector ampliació Belitrà de Baix
- 4 PP04. Sector Vila-romà
- 5 PP05. Sector Camí de Roqueta
- 6 PP06. Sector Puig de la Coma
- 7 PP07. Sector la Pedrera
- 8 PP08. Sector Les Oliveretes
- 9 PP09. Sector N.E la Rutlla

Article 267. Usos principals i compatibles dels sectors de sòl urbanitzable delimitat

- 1 Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal determina dos tipus d'usos principals per als sectors de sòl urbanitzable delimitat:
 - a. Sòl Urbanitzable delimitat amb usos residencials (clau 10)
 - b. Sòl Urbanitzable delimitat amb usos industrials (clau 11)
 - c. Sòl Urbanitzable delimitat amb usos d'activitats econòmiques (clau 12)
- 2 S'entén per usos residencials a efectes d'usos principals: l'habitatge en la categoria d'habitatge únic i bloc d'habitatges i l'hoteler.
- 3 S'entén per usos industrials a efectes d'usos principals: l'indústria taller, l'indústria tipus I, l'indústria tipus II, l'indústria tipus III, el magatzem i el comercial a l'engròs.
- 4 S'entén per usos d'activitats econòmiques a efectes d'usos principals: el comercial (petit, mitja i gran) i les oficines i serveis.
- 5 Els usos genèricament compatibles per a cadascun dels usos principals, excepte que es restringeixin a cadascuna de les fitxes o el PPU mateix, són els següents:
 - a. Usos compatibles amb els principals residencials:
 - Residencial especial.
 - Comercial (petit, mitja i gran).
 - Oficines i serveis.
 - Restauració (restaurant, bar, restaurant-bar).
 - Activitats recreatives i espectacles altres que les musicals (cinemes, teatre, jocs d'atzar, jocs recreatius, jocs esportius, ludoteques i activitats audiovisuals).
 - Cultural i social (exposicions, museus, conferències o congressos, religió, biblioteques i arxius).
 - Educatiu.
 - Indústria taller.
 - Logístic.
 - Garatge.
 - Serveis tècnics.

- Sanitari.
 - Assistencial.
 - Esportiu.
 - Administratiu.
 - Radiocomunicació.
 - Serveis urbans.
- b. Usos compatibles amb els principals industrials:
- Habitatge únic.
 - Comercial petit..
 - Oficines i serveis.
 - Restauració (restaurant, bar, restaurant-bar).
 - Estacions de servei.
 - Logístic.
 - Garatge.
 - Serveis tècnics.
 - Radiocomunicació.
 - Serveis urbans.
- c. Usos compatibles amb els principals d'activitats econòmiques:
- Restauració (restaurant, bar, restaurant-bar).
 - Activitats recreatives i espectacles altres que les musicals (cinemes, teatre, jocs d'atzar, jocs recreatius, jocs esportius, ludoteques i activitats audiovisuals).
 - Cultural i social (exposicions, museus, conferències o congressos, religió, biblioteques i arxius).
 - Educatiu.
 - Indústria taller.
 - Logístic.
 - Garatge.
 - Serveis tècnics.
 - Sanitari.
 - Assistencial.
 - Esportiu.
 - Administratiu.
 - Radiocomunicació.
 - Serveis urbans.

TITOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (NU)

CAPITOL I: DISPOSICIONS GENERALS

Article 268. Definició

- 1 El Sòl no urbanitzable comprèn aquells terrenys que aconsegueixen alguns dels requisits establerts a l'art. 32 del TRLU.
- 2 En el sòl NU el POUM regula els usos i les construccions permeses per al desenvolupament sostenible del territori, amb la preservació dels valors ambientals, paisatgístics i culturals, i amb la finalitat de garantir el manteniment de totes les seves funcions pròpies, que són les següents:
 - a. Funció ambiental: és on hi ha els hàbitats propis de la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones que són la base de la biodiversitat local. La conservació d'aquests hàbitats, de llur extensió, connectivitat i qualitat són necessaris per a mantenir les funcions ecològiques del territori i la biodiversitat existent.
 - b. Funció productiva: És la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.

- c. Funció cultural: És l'expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals que ha determinat la imatge final del poble i el seu entorn rural i el paisatge percebut.
- d. Funció lúdica: És també necessari per a la població com a espai obert d'esplai, lleure i repòs psicològic.

Article 269. Objectius

Les finalitats del present POUM en sòl NU són les següents:

- a. Preservar el medi natural del municipi, amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
- b. Protegir el conjunt de l'espai no urbanitzable de Palamós inclòs en el PEIN de les Gavarres i de Castell-Cap Roig, atenent els seus valors específics, i incloure dins aquest nivell de protecció els espais amb funció de connector ecològic que contenen elements naturals singulars i representatius del municipi.
- c. Protegir aquests sòls del processos d'urbanització de caràcter urbà i ordenar i reconduir els diferents usos periurbans existents.
- d. Preservar i millorar les explotacions existents i mantenir la capacitat productiva del territori.
- e. Procurar per l'agrupació parcel·lària i evitar la segregació i divisió de l'estructura existent.
- f. Regular la implantació dels diversos usos o activitats que poden ser permesos en cada tipus de sòl no urbanitzable, establint criteris sobre les seves característiques i localització, per tal que no pertorbin l'equilibri dels diversos sectors de sòl no urbanitzable.
- g. Preservar el patrimoni cultural de la degradació i potenciar els aspectes didàctics, lúdics i socials vinculats al sòl rural.

CAPITOL II: ELEMENTS BÀSICS DEL TERRITORI

Article 270. Elements bàsics del sòl no urbanitzable

- 1 Aquest Pla defineix com elements bàsics del sòl no urbanitzable aquells que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en aquesta classe de sòl, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.
- 2 Aquests elements bàsics són els següents:
 - a. Estructura de la propietat del sòl.
 - b. Edificacions i elements construïts existents.
 - c. Xarxa viària rural.
 - d. Xarxa hidrològica: torrents, rieres i altres elements.
 - e. Camps de conreu.
 - f. Àrees boscoses i/o de vegetació singular.
 - g. Elements naturals que configuren la topografia.
- 3 La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i a les limitacions en l'edificació i en l'ús del sòl que comporten es regula de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sense perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest Pla estableix.

Article 271. Divisió i segregacions de l'estructura de la propietat del sòl

- 1 D'acord amb l'art. 47.2 del TRLlu no són permeses les parcel·lacions urbanístiques, entenent com a tal les definides a l'art. 183.1 del TRLlu u i 242 del RLlu.
- 2 Les segregacions, divisions o fraccionaments de terrenys no urbanitzables s'hauran d'ajustar al que disposa la legislació agrícola o forestal i a les condicions establertes per aquest POUM i estaran subjectes a declaració d'innecessarietat de llicència de parcel·lació d'acord amb

- els apartats a) i d) de l'art. 243.1 del RLLu, sense perjudici de l'obligació d'obtenir les autoritzacions corresponents de l'organisme competent (DARP).
- 3 D'acord amb el que estableix el Decret 35/1990 i el Decret 169/1983 sobre Unitats Mínimes de Conreu i forestals, el present POUM recull com a superfícies mínimes de les finques del terme municipal les següents:
 - a. En àrees forestals o de bosc: 25 ha.
 - b. En àrees agrícoles : 4,5 ha en conreu de secà i 1,25 ha en conreu de regadiu.
 - 4 A més de les finques indivisibles establertes a l'art. 188 del TRLlu, queden prohibides les divisions i/o segregacions de terrenys en sòl no urbanitzable següents:
 - a. Quan de la segregació o divisió en resultin finques amb superfícies inferiors a les establertes a l'apartat anterior
 - b. Quan la finca no tingui accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o d'altres vials de domini públic
 - c. Quan aquelles no tinguin els seus límits definits per accidents topològics existents: marges, recs, barrancs, rieres o camins.
 - 5 Es permetran segregacions per dessota de les unitats mínimes de conreu i forestal per separar terrenys amb distinta classificació urbanística.
 - 6 Podran autoritzar-se segregacions inferiors a les superfícies fixades en els apartats anteriors d'aquest article quan la part segregada s'agrupi a finques colindants i tan la resta de finca matriu com l'agrupada resultin igual o superior a la que en cada cas sigui d'aplicació. En aquests casos haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat.
 - 7 També s'admetran segregacions de superfície inferior a la mínima establerta quan s'hagi obtingut l'autorització per a la implantació de les activitats col·lectives de caràcter cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo, o per als equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, o per a les infraestructures d'accessibilitat, permeses dins de l'espai de què es tracti, i en el cas previst a l'art. 55.2 del RLLu, si el catàleg de masies i cases rurals ho preveu expressament. En cap cas, aquesta segregació podrà donar lloc a una resta de finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu o forestal.

Article 272. Edificacions i elements construïts existents

- 1 El POUM recull en el catàleg de masies i cases rurals aquelles que són susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, definint en aquest document el règim urbanístic d'ús i les possibilitats d'ampliació.
- 2 Els habitatges existents no inclosos en el catàleg de masies i cases rurals que es van implantar legalment es relacionen en el llistat d'habitatges aïllats i queden subjectes al règim establert a l'apartat 1.b) de disposició transitòria sisena del RLLu.
- 3 Els habitatges no inclosos en cap dels dos llistats queden subjectes al règim establert a l'apartat 1.a) de disposició transitòria sisena del RLLu
- 4 Les altres construccions existents es regulen d'acord amb la transitòria setena del RLLu.

Article 273. Xarxa viària rural

- 1 Aquest POUM conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals existents en el terme municipal de Palamós, grafiats en el plànol corresponent a sistema urbanístic de comunicacions, xarxa viària, i els qualifica genèricament com a sistema urbanístic de comunicacions, subsistema de xarxa viària en la categoria de camins rurals, clau V5.
- 2 Està formada pels camins grafiats en els plànols del POUM, els que apareixen com a públics en els plànols cadastrals i per aquells que estan lliurats a l'ús públic.

- 3 L'obertura de nous camins rurals i dreceres o la seva recuperació, en el cas que aquesta no estigui integrada en un projecte d'actuació admesa en aquesta classe de sòl, d'acord amb l'art. 49.d) del TRLlu, es tramitarà pel procediment establert a l'art. 48 del TRLlu i 54 del RLLu.
- 4 Les tanques i els murs que puguin establir-se al llarg d'aquests camins s'hauran de separar cinc metres (5 m) de l'eix del camí, considerant com a tal la línia equidistant d'ambdues propietats laterals. Aquests murs hauran d'ajustar-se a les determinacions establertes a l'art. 279.7 i 309 d'aquestes NNUU.
- 5 Serà preferent la seva pavimentació amb materials tradicionals, admetent-se el formigonat o similars en punts d'encreuament d'aigua. No obstant això, quan el camí hagi de suportar un tràfic de tipus urbà en funció dels usos als que serveix, es permetrà el seu tractament amb altres materials més propis dels vials urbans tot conservant la seva estructura bàsica de tipus rural.
- 6 Podran instal·lar-se al llarg de la xarxa viària de camins rurals totes aquelles instal·lacions necessàries per a les explotacions agràries i usos admesos per aquest POUM en sòl no urbanitzable.

Article 274. Xarxa hidrològica

Aquest POUM conserva en la seva integritat l'actual xarxa hidrològica en el terme municipal de Palamós, la qualifica com a sistema urbanístic de domini públic sectorial, clau H2, i el regula a l'art. 93 d'aquestes NNUU.

Article 275. Els camps de conreu

- 1 El POUM estableix com a prioritat la conservació i recuperació dels espais agrícoles i de les terres de conreu atenent a la seva funció productiva, per la seva elevada qualitat paisatgística i pel seu interès en el manteniment de la biodiversitat.
- 2 En aquest sentit es procurarà que els nous sistemes productius no comportin una alteració substancial de la fesomia dels conreus en aquells espais de major interès paisatgístic, de tal manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per la vegetació dels marges es mantingui sensiblement en el conjunt.
- 3 Donat el alt risc de contaminació per nitrats d'origen agrari, serà d'obligat compliment del codi de bones pràctiques per a les zones vulnerables (Ordre de 22 d'octubre de 1998).

Article 276. Àrees boscoses

- 1 Les masses boscoses consolidades i aquelles àrees de vegetació singular existents en el sòl NU es consideren elements naturals que cal protegir. Amb aquesta finalitat no es podran autoritzar en aquestes àrees edificacions, instal·lacions i explotacions agrícoles que puguin perjudicar les seves condicions naturals, a més de respectar les determinacions establertes per a cada zona on es regula l'existència d'aquests elements naturals.
- 2 Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins i marges o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles, als habitatges rurals i a la resta d'instal·lacions permeses en sòl NU.
- 3 Seran d'aplicació les determinacions del Decret 64/1995, de 7 de març, i altra normativa sectorial aplicable pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

Article 277. Elements naturals que configuren la topografia i el paisatge

- 1 Són elements naturals de la topografia les carenes i els turons que, juntament amb els espais oberts i les masses boscoses, configuren el paisatge del municipi.
- 2 Les construccions permeses en el sòl NU se situaran en els terrenys menys exposats visualment. En aquest sentit no es permeten les edificacions en les bandes que constitueixen les línies de força del paisatge, entenent com a tal els límits convexes de canvi d'orientació i de canvi de pendent de

- les vessants muntanyoses i, de manera especial, es prohibeixen les construccions sobre les carenes, turons i altres punts singulars del relleu.
- 3 La situació de les noves construccions no representarà cap reducció de l'espai conreat ni de l'espai forestal, i hauran de col·locar-se en els repeus de les vessants, en els límits que separen els cultius del bosc, recolzant-se en els camins que travessen el territori.
 - 4 Les construccions, instal·lacions i explotacions permeses en el sòl NU s'adaptaran a la topografia natural del terreny i no produiran alteracions superiors als tres metres d'acord amb aquest apartat.
 - 5 Es consideren no edificables els terrenys de sòl no urbanitzable amb pendent igual o superior al 20%.

CAPITOL III: DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article 278. Disposicions generals

- 1 Les determinacions sobre el sòl NU contingudes en aquest POUM, sens perjudici de l'aplicació immediata, es podran desenvolupar mitjançant plans especials, els quals tindran les finalitats següents:
 - a. La millora del medi rural.
 - b. La protecció i la regeneració de conreus i espais forestals.
 - c. La protecció i la regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.
 - d. La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
 - e. La protecció i la millora de la vialitat rural.
 - f. L'activitat educativa i formativa en relació al medi natural.
 - g. D'altres finalitats anàlogues.
- 2 Els plans especials no podran alterar les determinacions del POUM, llevat de regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i/o augmentar la superfície establerta com a mínim per a les finques.
- 3 En el cas de finques rústiques destinades a l'explotació dels recursos naturals i amb construccions vinculades a aquests recursos i d'altres incloses en el catàleg de masies i cases rurals i d'habitatges aïllats en sòl NU, es podran redactar plans especials que, sense incrementar el sostre reconegut, puguin millorar el paisatge rural i regular la implantació dels usos permesos en el sòl on s'ubiqui.
- 4 Tanmateix, i sense modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal, es podran redactar plans especials urbanístics per a la implantació de sistemes generals no previstos al POUM i que siguin necessaris.
- 5 Totes les actuacions per a la implantació d'activitats en sòl NU se subjectaran a les mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic previstes a l'art. 59 i 60 del RLLu, podent-se fer constar les esmentades condicions en el Registre de la Propietat i garantir el seu compliment mitjançant la prestació d'una fiança.

CAPITOL IV: CONSTRUCCIONS I USOS EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 279. Disposicions generals

- 1 En sòl NU, a més de la utilització d'acord amb la seva naturalesa rústica, només es poden admetre els usos, construccions i obres previstos en el TRLlu i el seu Reglament, respectant en tot cas les incompatibilitats i determinacions de la legislació sectorial, del planejament territorial i d'aquest POUM.
- 2 Sempre que no es determini el contrari en la qualificació de cada zona, en el Pla director urbanístic del sistema costaner de Catalunya, en el Pla Territorial de l'Empordà, en el Plans especials de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Castell-Cap Roig o de les Gavarres, en la legislació sectorial o en el planejament sectorial, d'acord amb l'art. 47 del TRLlu s'admetran genèricament, mitjançant el procediment que en cada cas li correspongui, els usos i les construccions següents:

- a. Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, forestal, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica, d'acord amb l'art. 47.6.a) del TRLlu i 48 del RLLu.
 - b. Reconstruir, rehabilitar o ampliar les edificacions que estiguin incloses en el catàleg de masies i cases rurals d'aquest POUM per a dur-hi a terme les activitats previstes a l'art. 47.3 del TRLlu i 55.1 del RLLu.
 - c. Rehabilitar les edificacions incloses en el llistat d'habitatges aïllats en sòl NU.
 - d. Les actuacions específiques per a activitats o equipaments d'interès públic que hagin d'emplaçar-se en el medi rural previstes a l'art. 47.4 del TRLlu i 47 del RLLu.
 - e. Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació enumerades l'art. 47.6.b) del TRLlu i 50 del RLLu..
 - f. Les estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis de la xarxa viària previstes a l'art. 47.6. c del TRLlu i 52 del RLLu..
 - g. Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques previstes a l'art. 47.6.d) del TRLlu i 53 del RLLu.
 - h. Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping autoritzades per aquest POUM, que exigeixen en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic, d'acord amb l'art. 47.6.e) del TRLlu i 51 del RLLu.
- 3 Les autoritzacions de les actuacions específiques d'interès públic i de les d'obres i usos en sòl no urbanitzable hauran d'acreditar l'acompliment de les condicions establertes als apartats 5, 7, 8 i 9 de l'art. 47 del TRLlu i 46.3 del RLLu, segons el cas.
- 4 Les autoritzacions per a la implantació dels usos, construccions i obres comportarà per als seus titulars els deures establerts a l'art. 46.4 del RLLu.
- 5 En tots els casos en que, d'acord amb les normes d'aquest POUM en sòl no urbanitzable, se sol·liciti llicència per a la construcció de noves edificacions i/o instal·lacions, o per obres de reforma, rehabilitació i/o ampliació d'edificacions o instal·lacions existents, caldrà justificar que es disposa dels serveis urbanístics bàsics necessaris pel correcte funcionament de l'activitat que allotgin. En cas de no disposar d'aquests serveis urbanístics bàsics, l'Ajuntament denegarà la llicència o la suspèn timerà fins que no es garanteixi que es disposa dels mateixos, si és possible la seva instal·lació.
- 6 Criteris estètics generals
- a. Es prohibeixen els paraments que no siguin específicament per anar vistos, en cas contrari s'hauran d'arrebossar i pintar de colors terrossos.
 - b. Les cobertes no podran ser de fibrociment, però si d'elements similars de color siena.
- 7 Tanques
- a. Caldrà acreditar-ne la necessitat i en espais oberts i de reduïdes dimensions l'Ajuntament podrà denegar el tancament de les finques, d'acord amb les disposicions de l'art. 309 d'aquestes NNUU.
 - b. En general s'admeten les tanques de tipus vegetal amb espècies autòctones pròpies de l'espai i les parets de pedra seca, així com aquelles altres modalitats (com ara les utilitzades tradicionalment per a la ramaderia) que són formades amb elements verticals rígids preferentment de fusta i longitudinals flexibles o rígids estesos entre aquells i que són compatibles amb la circulació de la fauna silvestre.
 - c. No s'admet una alçada superior a 1,50 m. Pel que fa als materials dels tancats i el seu disseny s'ha de cercar la màxima integració paisatgística amb l'entorn. En general, es prohibeixen les modalitats pròpies dels ambients urbans, com ara els tancats amb malla metàl·lica i el filat espinós.
 - d. Tanmateix, amb caràcter excepcional i localitzat, s'admet la construcció de tanques amb condicions diferents a les indicades anteriorment quan sigui necessari per motius de protecció o seguretat de determinats elements funcionals, edificacions o instal·lacions que així ho requereixin.

- e. S'admetrà la reposició de les tanques existents de pedra així com la formació d'un tancat amb paret de pedra de la zona al voltant de les edificacions residencials, separat com a màxim 20 m d'aquestes, quan les característiques particulars de la intervenció ho aconsellin.
 - f. En qualsevol cas, s'ha de minimitzar l'impacte sobre el paisatge i l'ambient natural circumdant i els tancats han de ser compatibles amb la circulació de la fauna silvestre a través de l'espai.
- 8 Moviments de terra
S'admeten genèricament els moviments de terres vinculats al desenvolupament de l'activitat agrícola; els necessaris per a la implantació de les instal·lacions, edificacions i actuacions autoritzades d'acord amb la legislació urbanística i el POUM; les de recerca arqueològica, les de restauració sistemes naturals i aquells moviments de terres vinculats estrictament amb la construcció de la xarxa viària o la seva millora.
- 9 Espais afectats pel PEIN.
A l'àmbit dels espais del PEIN les Gavarres i Castell-Cap Roig li seran d'aplicació les disposicions establertes en els corresponents plans especials:
Resolució MAH/2339/2006, de 27 de juny, per la qual es fa públic l'acord del Govern de 6 de juny de 2006, pel qual s'aprova definitivament el Pla especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de les Gavarres (DOGC núm. 4677, de 17.7.2006)
Resolució MAH/2222/2006, de 21 de juny, per la qual es fa públic l'acord del Govern de 6 de juny de 2006, pel qual s'aprova definitivament el Pla especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de Castell-Cap Roig (DOGC núm. 4669, de 5.7.2006).

Article 280. Construccions agrícoles, ramaderes i forestals

- 1 Són construccions pròpies d'una activitat agrícola ramadera o forestal les establertes a l'art. 48.1 del RLLu.
- 2 La implantació d'aquestes activitats, si superen el líndar establert a l'article següent d'aquestes NNUU, se subjectarà al procediment establert a l'art. 49.a) del TRLlu i 48.2 del RLLu.
- 3 No s'admeten les barraques d'eines, a no ser que es realitzin a l'empara d'un pla especial de protecció d'horts, ni les barraques de lleure.
- 4 Les construccions agrícoles i forestals s'ajustaran als següents paràmetres:
 - a. Les construccions hauran de tenir relació amb la naturalesa i destinació de la finca i hauran de guardar proporció amb la finca on se situen. En el supòsit que l'explotació es realitzi damunt de finques independents o discontinues, i la proporció s'acrediti en base totes elles, caldrà que aquestes estiguin afectades a una unitat d'explotació i inscrites sota un mateix número registral, tal com preveu actualment l'article 8.2 de la Llei Hipotecària, de 8 de febrer de 1946, que permet la inscripció registral sota un mateix número de finques afectes a una explotació que formi una unitat orgànica, encara que estigui constituïda per predis no colindants.
 - b. No es permetran aquestes construccions si no es disposa de la unitat mínima d'explotació (de conreu o forestal) establerta a la normativa sectorial vigent en cada moment (les actuals s'especifiquen a l'art. 271.4 d'aquestes NNUU).
 - c. Caldrà acreditar la vinculació del titular o arrendatari a l'activitat, la necessitat de la nova construcció així com la justificació de les seves dimensions.
 - d. La separació mínima als límits de finca serà de 10 metres.
 - e. L'alçada màxima de les edificacions serà de 7 metres, excepte les sitges agrícoles que podran tenir una major alçada si no provoquen un impacte paisatgístic greu.
- 5 Els viviers, hivernacles i centres de jardineria s'ajustaran als paràmetres següents:
 - a. Caldrà acreditar la vinculació del titular o arrendatari a l'activitat, la necessitat de la nova construcció així com la justificació de les seves dimensions.
 - b. La seva ocupació no superarà el 10% de la superfície de la finca.
 - c. La separació mínima als límits de la finca serà de 10 metres.
 - d. L'alçada màxima de les edificacions serà de 7 metres
- 6 Les construccions destinades a l'ús de ramaderia s'ajustaran als següents paràmetres:

- a. Caldrà acreditar la vinculació del titular o arrendatari a l'activitat, la necessitat de la nova construcció així com la justificació de les seves dimensions.
 - b. La seva construcció no superarà el 10 % de la superfície de la finca.
 - c. L'alçada màxima permesa serà de 5 metres. S'admet que l'alçada sigui superior als 5m establerts només quan estigui degudament justificada i com a situació puntual.
 - d. La distància mínima de l'edificació als límits de finca serà de 10 metres.
 - e. Al voltant de les construccions es preveurà una faixa perimetral de 20 metres lliure de tota edificació amb plantació d'arbrat.
- 7 Les construccions destinades a tinença d'animals de fins a tres cavalls s'ajustaran als paràmetres següents:
- a. Serà una construcció provisional que quedarà vinculada a la necessària autorització de la Junta de Govern Local per poder tenir la possessió dels animals, i caldrà inscriure la provisionalitat en el Registre de la Propietat.
 - b. S'admet genèricament en aquelles finques que disposin de masies o cases rurals reconegudes en el catàleg d'aquest POUM així com les incloses el llistat d'habitatges aïllats. En els altres supòsits només s'admetrà excepcionalment en indrets allunyats de les vistes des de les xarxes de comunicació i camins rurals. Es prohibeix en espais oberts.
 - c. La construcció serà amb elements lleugers i desmuntables que respectin l'entorn.
 - d. Tindrà una superfície màxima de 8 m² per animal, amb un màxim de 3 mòduls que hauran de constituir una sola peça.
 - e. Quan no es disposi de la propietat dels animals s'haurà de desmuntar la construcció, sense dret a indemnització.

Article 281. Llindar de les activitats agrícoles, ramaderes o, en general rústiques

- 1 D'acord amb l'art. 49.a) del TRLlu i 68.8.d) del RLLu, en aquest apartat s'estableix el llindar que en el cas de ser superat per les construccions a què es refereix l'art 47.6.a) del TRLlu, pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica, s'hauran de sotmetre a la tramitació regulada a l'art. 48 del TRLlu i 57 del RLLu.
- 2 Entre aquestes construccions, d'acord amb l'art. 47.6.a) del TRLlu, s'inclouen les pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, si les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos produeixen un impacte ambiental menor que si es duen a terme al lloc d'origen.
- 3 Aquest POUM estableix que no estan subjectes al tràmit de l'art. 48 del TRLlu i 57 del RLLu, les actuacions següents:
 - a. Les dependències que tinguin una ocupació en planta menor a 500 m², un sostre màxim de 1.000 m² i una alçada menor de 10 metres, si no estan ubicades en un sòl no urbanitzable d'especial protecció (espai agrícola comú, espai forestal comú, espai de turisme rural i càmpings i l'espai d'equilibri territorial).
 - b. Les dependències que tinguin una ocupació en planta menor a 300 m², un sostre màxim de 600 m² i una alçada menor de 8 metres, si estan ubicades en un sòl no urbanitzable d'especial protecció, be d'acord amb la qualificació del POUM (espai agrícola d'especial interès, espai forestal d'especial interès, espai d'interès paisatgístic) o per estar afectada pel Pla director urbanístic del sistema costaner o pel Pla territorial de l'Empordà.

Article 282. Construccions vinculades a l'explotació dels recursos naturals

- 1 Són construccions vinculades a l'explotació dels recursos naturals les definides a l'art. 47.6.a) del TRLlu i 49 del RLLu.
- 2 Prèviament a l'obtenció de la llicència urbanística municipal caldrà l'aprovació d'un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les activitats i les instal·lacions.

- 3 S'inclouen entre aquestes activitats tant l'extracció de terra per a l'aprofitament industrial i per fer granulats com la de minerals i l'explotació de pedreres.
- 4 Aquesta activitat haurà de tenir sempre un caràcter temporal i provisional. En qualsevol cas hauran de situar-se a un mínim de 1.000 metres lineals dels sòls urbans i urbanitzables.
- 5 Les activitats extractives no es podran iniciar sense les autoritzacions i les concessions administratives que els corresponguin segons la seva naturalesa, a més de la pertinent llicència municipal per a l'exercici d'aquesta activitat.
- 6 Per a la concessió de la llicència municipal serà necessària l'aportació d'un projecte tècnic que haurà de descriure l'activitat que es vol desenvolupar, els mitjans que s'utilitzaran, els desmunts i els anivellaments previstos, la durada estimada de l'explotació i els volums i les característiques de l'extracció. També caldrà presentar un projecte de reposició del sòl un cop finalitzada l'extracció, en el qual es farà constar la descripció del sòl abans d'iniciar-se l'extracció, àrea afectada, les precaucions que s'adoptaran per a les àrees pròximes i per no afectar la conformació del paisatge, l'estat en què quedarà el terreny un cop realitzats els moviments de terra i les operacions que la persona interessada proposa de realitzar per integrar els sòls afectats en el seu entorn i paisatge, així com el pressupost d'aquestes obres.
- 7 La llicència quedarà supeditada a l'aportació d'un aval per l'import de reposició dels terrenys al seu estat original, per tal que si el promotor no procedeix a la seva restauració ho pugui fer l'Ajuntament subsidiàriament.

Article 283. Nous habitatges familiars associats a explotacions rústiques i ampliacions

- 1 Les noves construccions o ampliacions d'habitatges familiars associades a explotacions rústiques hauran d'acomplir les condicions establertes a l'art. 47.6.b) del TRLlu i 50 del RLLu, especialment l'apartat 2.b).
- 2 Abans de la construcció d'un nou habitatge familiar caldrà acreditar que no és possible o convenient la creació d'un nou habitatge mitjançant la divisió de propietat horitzontal d'edificacions existents.
- 3 La seva implantació requerirà, prèviament a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, la realització d'un dels dos procediments previstos a l'art. 50.5 del RLLu.
- 4 La llicència urbanística municipal es condicionarà als requisits establerts als apartats 6 i 7 de l'art. 50 del RLLu.
- 5 El tipus d'ordenació de les noves edificacions serà el d'edificació aïllada.
- 6 Les edificacions s'ajustaran als paràmetres següents:
 - a. Els habitatges familiars no superaran la superfície màxima de 200 m² per a l'edificació principal, admetent-se un sostre complementari màxim de 30 m².
 - b. Les edificacions de nova planta no superaran l'alçada corresponent a planta baixa i una planta pis, amb un límit màxim de 7,00 m al punt més alt de la coberta.
 - c. La distància mínima de l'edificació als límits de la finca serà de 10 metres.
 - d. Les ampliacions admeses pel present POUM queden limitades a un màxim del 20% del volum existent a l'aprovació d'aquest POUM, i en cap cas se superarà la superfície màxima construïda de 240 m², entre edificació principal i complementària.
 - e. Les ampliacions han de preservar l'estructuració tradicional del conjunt d'edificacions mantenint lliures de construccions les eres i altres espais similars.
 - f. Es permet únicament la construcció de piscines descobertes com a instal·lació esportiva complementària de l'habitatge.
 - g. No s'admeten altres instal·lacions esportives obertes vinculades a l'habitatge que alterin significativament les condicions del terreny natural.
 - h. Els edificis mantindran un caràcter compacte amb un sol volum o bé un volum principal predominant amb altres d'agregats a ell, d'inferior dimensió, de manera que el conjunt presenti una configuració inequívocament unitària.
 - i. El pendent de les cobertes no podrà ultrapassar el 30%.

- j. Els cossos sobre la coberta de l'edifici (torretes d'escala, dipòsits d'aigua, xemeneies, panells de captació d'energia solar, etc.) quedaran integrats en la composició de l'edifici o ocults.
- k. Les línies de conducció elèctrica i telefònica, les antenes de televisió, ràdio i les parabòliques, únicament podran col·locar-se sobre la coberta, i no a la façana, i no han d'ocupar posicions excessivament visibles des de l'exterior.
- l. Totes les edificacions, a més de les exigències especials que es puguin determinar en cada cas, hauran de depurar les seves aigües residuals amb fosses sèptiques.

Article 284. Noves construccions per a l'allotjament de persones temporeres associades a explotacions rústiques

- 1 Les noves construccions destinades a l'allotjament de persones treballadores hauran d'acomplir les condicions establertes a l'art. 47.6.b) del TRLlu i 50 del RLLu, especialment l'apartat 2.a) i c).
- 2 Abans de la construcció d'aquestes edificacions caldrà acreditar que no és possible o convenient la instal·lació de l'ús en una construcció preexistent.
- 3 La seva implantació, requerirà prèviament a l'obtenció de la llicència urbanística municipal l'aprovació d'un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions de llur implantació.
- 4 La llicència urbanística municipal es condicionarà als requisits establerts als apartats 6 i 7 de l'art. 50 del RLLu.
- 5 El tipus d'ordenació de les noves edificacions serà el d'edificació aïllada.
- 6 Les edificacions s'ajustaran als paràmetres següents:
 - a. La seva construcció no superarà la superfície màxima de 6 m²/per persona temporera més els espais comuns.
 - b. Les edificacions de nova planta no superaran l'alçada corresponent a planta baixa, amb un límit màxim de 5,00 m al punt més alt de la coberta.
 - c. La distància mínima de l'edificació als límits de la finca serà de 10 metres.
 - d. El pendent de les cobertes no podrà ultrapassar el 30%.
 - e. Haurà de preservar l'estructuració tradicional del conjunt d'edificacions mantenint lliures de construccions les eres i altres espais similars.
 - f. Els cossos sobre la coberta de l'edifici (torretes d'escala, dipòsits d'aigua, xemeneies, panells de captació d'energia solar, etc.) quedaran integrats en la composició de l'edifici o ocults.
 - g. Les línies de conducció elèctrica i telefònica, les antenes de televisió, ràdio i les parabòliques, únicament podran col·locar-se sobre la coberta, i no a la façana, i no han d'ocupar posicions excessivament visibles des de l'exterior.
 - h. Totes les edificacions, a més de les exigències especials que es puguin determinar en cada cas, hauran de depurar les seves aigües residuals amb fosses sèptiques.

Article 285. Rehabilitació i reconstrucció de les masies i cases rurals incloses en el catàleg

- 1 D'acord amb l'article 47 del TRLlu i 55 del RLLu, és permet la reconstrucció i rehabilitació de les edificacions existents que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, que hagin estat recollides a tal efecte en el catàleg de masies i cases rurals d'aquest POUM, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, establiment de turisme rural, activitats d'educació en el lleure, restauració, activitats artesanals i artístiques i a equipaments o serveis comunitaris. També es podran destinar, si ho preveu expressament el catàleg, a establiment hotelier, excloent la modalitat d'hotel-apartament. En aquest cas el catàleg estableix el límit de nombre de places.
- 2 Dins les masies i cases rurals que cal preservar per raons socials s'inclouen generalment les afectes a una explotació agrícola.
- 3 La reconstrucció i rehabilitació ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original i les possibles ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar hauran

d'acomplir les condicions establertes a l'art. 55.3 del RLLu i estar previstes expressament en el catàleg. En cas de no dir-se res, es permetran petites ampliacions de fins un màxim del 5% de la construcció originària, que haurà de demostrar la correcta integració al volum existent, previ enderrocament dels cossos aliens al volum original i l'informe favorable del Servei Tècnic Municipal del Patrimoni.

- 4 D'acord amb l'art. 55.4 del RLLu, el catàleg preveu les masies i cases rurals en les quals s'admet la divisió en propietat horitzontal i en nombre d'entitats permeses.
- 5 La majoria dels elements inclosos en el catàleg de masies i cases rurals ho estant alhora en el del Pla especial de protecció del patrimoni, que també incorpora aquest POUM i, en conseqüència, també caldrà tenir en compte les seves determinacions.
- 6 L'atorgació de la corresponent llicència urbanística municipal de reconstrucció, rehabilitació o ampliació per destinar-les als usos esmentats a l'apartat primer se subjectarà al procediment establert a l'art. 50 del TRLlu i 58 del RLLu.
- 7 En aquestes construccions, d'acord amb l'art. 56.1 del RLLu, també s'hi poden admetre la implantació o la represa d'activitats rústiques, l'allotjament de persones temporeres associat a explotacions rústiques i els serveis associats a activitats de càmping, si s'acompleixen les condicions establertes a l'esmentat article i mitjançant el procediment regulat a l'art. 48 del TRLlu i 57 del RLLu.
- 8 Les llicències que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o manteniment d'un ús existent admès per la legislació urbanística i aquest POUM, així com la construcció de piscines o zones esportives obertes vinculades, resten únicament subjectes a llicència municipal.
- 9 Per tal que les masies i cases rurals incloses en el catàleg no siguin de menor condició que les no incloses, d'acord amb la disposició transitòria sisena del RLLu, si reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat, n'hi ha prou amb l'obtenció de la corresponent cèdula d'habitabilitat per a reprendre l'ús d'habitatge.
- 10 A tots els elements inclosos en el catàleg s'admetrà la construcció de cossos annexes subterranis per destinar-los a magatzems, bodegues o garatges, sempre que els accessos restin integrats a l'entorn i la coberta sigui enjardinada.
- 11 Atès que els usos de turisme rural i hoteler requereixen unes majors prestacions per a desenvolupar l'activitat, quan així es prevegi en el catàleg, mitjançant la formulació d'un Pla especial urbanístic de desenvolupament dels previstos a l'art. 67.1.g del TRLlu, justificant-ne la necessitat, la idoneïtat i la proporcionalitat, es podran regular les ampliacions dels cossos annexes necessàries que permetin enquibir els serveis i el nombre d'unitats d'allotjament que facin viable la implantació i explotació d'aquestes activitats. El PEU se sotmetrà a decisió prèvia d'avaluació ambiental en aquells casos previstos als art. 6 i 9 de la llei 6/2009, o la que la substitueixi en un futur, i haurà d'ajustar-se a les determinacions del planejament director, territorial i sectorial que li sigui d'aplicació.

Article 286. Construccions preexistents no admeses per la Llu

- 1 Els habitatges preexistents en sòl no urbanitzable que no siguin inclosos en el catàleg de masies i cases rurals o no estiguin associades a explotacions rústiques, se subjecten al règim establert a la disposició transitòria sisena del RLLu.
- 2 Els habitatges que es regulen a l'apartat 1.b) de l'esmentada disposició transitòria s'inclouen en un altre catàleg anomenat "Llistat d'habitatges aïllats en sòl no urbanitzable" i queden subjectes al règim de disconformitat que estableix l'art. 102.4 del TRLlu, 119.2 del RLLu i 95 d'aquestes NNUU, permetent-se les obres de gran rehabilitació a excepció de les que comportin un increment de volum o sostre edificable, o l'increment de del nombre de departaments o unitats funcionals. La construcció de piscines o zones esportives obertes vinculades a aquests habitatges resten únicament subjectes a llicència municipal.
- 3 Els habitatges no inclosos en el catàleg de masies i cases rurals o en el llistat d'habitatges aïllats en sòl NU són els que es regulen a l'apartat 1.a) de la disposició transitòria sisena del

RLlu i, consegüentment, queden subjectes al règim de fora d'ordenació establert als apartats 1 i 2 de l'art. 102 del TRLlu, 119.1 del RLLu i 94 d'aquestes NNUU.

- 4 Les altres edificacions preexistents destinades a usos diferents de l'habitatge, no admeses per la legislació urbanística, se subjecten al règim establert a la disposició transitòria setena del RLLu.
- 5 A més de la regulació establerta en aquestes disposicions transitòries, en aquestes construccions s'hi pot admetre els usos i activitats previstos a l'art. 56.1 del RLLu, amb les condicions allà establertes i amb el procediment regulat a l'art. 48 del TRLlu i 57 del RLLu.
- 6 Les construccions existents no regulades per aquestes articles i que estan incloses en catàleg de béns protegits que incorpora aquest POUM en el document núm. 4, es regularan per les disposicions d'aquest document, com per exemple el castell de Vila-romà, el poblat ibèric de Castell, zona arqueològica de Montagut, la mina de galena, etc...

Article 287. Condicions generals de les actuacions específiques d'interès públic

- 1 Solament podran autoritzar-se les actuacions específiques per a destinar el sòl no urbanitzable a les activitats o equipaments d'interès públic que hagin d'emplaçar-se en el medi rural previstes a l'art. 47.4 del TRLlu, 47.1 del RLLu i per aquest POUM, d'acord amb la zonificació.
- 2 La seva implantació requerirà, prèviament a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, la realització d'un dels dos procediments previstos a l'art. 47.3 del RLLu. Pels casos previstos al propi art. 47.3 del RLLu i quan així ho estableix aquest POUM, caldrà optar obligatòriament per la formulació d'un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions de llur implantació.
- 3 Per a la tramitació de les actuacions específiques d'interès públic caldrà sol·licitar els informes següents:
 - a. Els previstos als apartats c), d), e), f) i g) de l'art. 48.1 del TRLlu i a l'art. 57.1.d) i la disposició addicional tercera del RLLu, és a dir: el Departament de Cultura, el DARP, l'administració hidràulica, el Servei Geològic de Catalunya i els altres que exigeixi la legislació sectorial.
 - b. Del Departament competent en matèria de medi ambient, d'acord amb l'art. 57.1.e) del RLLu,
 - c. L'òrgan competent en matèria del paisatge, d'acord amb l'art. 57.1.c) del RLLu i l'art. 22.2.b) del decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.
 - d. L'òrgan competent del programa de Planejament Territorial si l'actuació està afectada pel Pla Territorial de l'Empordà, d'acord amb l'art. 1.12.6 del PTE.
 - e. Les autoritzacions de les actuacions específiques d'interès públic hauran de acreditar allò establert als apartats 3, 4 i 5 de l'art. 279 d'aquestes NNUU, corresponent a disposicions generals en el sòl no urbanitzable.
 - f. En la tramitació de l'autorització per a ubicar una construcció d'aquest tipus en el sòl no urbanitzable caldrà justificar de forma expressa i motivada les raons en que es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural en general, i a l'indret on es proposa la seva situació, en particular.

Article 288. Establiments de turisme rural i de càmping

- 1 D'acord amb l'art. 47.6.e) del TRLlu i 51 del RLLu, s'admetrà la nova implantació de càmpings i establiments de turisme rural en aquelles zones on estiguin expressament admesos en aquest POUM, mitjançant la tramitació d'un Pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació.
- 2 D'acord amb la disposició transitòria dotzena del RLLu i l'apartat primer de la disposició transitòria sisena del TRLlu, la implantació de càmpings en sòl no urbanitzable està subjecte a avaluació ambiental.

Article 289. Altres construccions

- 1 A més de les construccions esmentades als articles anterior es permetran genèricament, sempre que no contradiguin les disposicions d'aquest POUM, les construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària i les construccions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques, d'acord amb el que preveu l'art. 47 del TRLlu i els articles 52 i 53 del RLLu i d'acord amb el procediment establert en aquests articles.
- 2 En la sol·licitud de llicències de les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques caldrà justificar la necessitat de les construccions i instal·lacions que es projectin i respectar les condicions generals de localització de les edificacions, així com indicar les zones afectades i les mesures correctores previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics. No seran autoritzades aquestes instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.

CAPITOL V: ZONIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 290. Zonificació del Sòl No Urbanitzable

- 1 Als efectes de regular les actuacions en sòl NU i atenent a la seva naturalesa i valor, aquest POUM el qualifica en les zones següents:
 - c. Espai agrícola clau 21
 - d. Espai forestal clau 22
 - e. Espai de protecció paisatgística clau 23
 - f. Espai de turisme rural i càmpings clau 24
 - g. Espai d'equilibri territorial clau 25
 - h. Espai de protecció de sistemes clau 26
- 2 Cada una d'aquestes zones es pot dividir en dues o més subzones en funció de les particularitats que cada una d'elles presenta.
- 3 A cada subzona, el POUM estableix la regulació de les construccions i activitats genèricament admeses per la legislació urbanística en el sòl NU i esmentades en el capítol anterior d'aquestes NN UU, tenint en compte el que estableix l'art. 68.9 del RLLu en el sentit de no establir prohibicions genèriques en quant la implantació d'actuacions específiques d'interès públic o d'activitats d'explotació dels recursos naturals, en la totalitat del sòl NU.
- 4 Quan alguna d'aquestes zones està afectada per les disposicions del Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC), a més de la clau identificativa de la zona establerta per aquest POUM, s'indica la clau de les diferents categories de sòl establertes en el PDUSC (C1, C2, C3, Cpein), essent d'aplicació tan les determinacions que estableix el POUM per a les seves zones com les que estableixi en cada moment el PDUSC per a les diferents categories.
- 5 Les determinacions per a cada zona establertes en aquest POUM hauran de ser coherents amb les determinacions que estableix el Pla director territorial de l'Empordà (PDTE) per a cada àrea. Per tant, independentment de la regulació genèrica que estableix el POUM per a cadascuna de les zones en les quals qualifica el sòl NU, en el sòl de protecció especial establert en el Pla territorial (sòl de valor natural i de connexió, sòl d'alt valor agrícola i connector, sòl d'alt valor agrícola i PEIN i Xarxa natura 2000) només es podran autoritzar les edificacions de nova planta previstes a l'art. 2.6.3 del de les Normes d'ordenació territorial del Pla director territorial de l'Empordà.
- 6 Per a la tramitació de llicències i plans en sòl NU afectat pel PDTE caldrà tenir especialment en compte la documentació que preveu l'art. 6.4 del mateix pla, pel que fa els Estudis per a la inserció en el paisatge i els estudis d'impacte i integració paisatgística.

SECCIÓ II. L'ESPAI AGRÍCOLA, CLAU 21

Article 291. Definició i categories

- 1 Comprèn els terrenys o camps destinats als conreus agrícoles, prats i pastures, així com les instal·lacions i edificacions necessàries per al desenvolupament de les activitats agrícoles i ramaderes i, ocasionalment, de les altres activitats o usos admesos com a compatibles.
- 2 Dins l'espai agrícola s'estableixen les categories següents:
 - a. Sòl agrícola d'especial interès clau 21.a
 - b. Sòl agrícola comú clau 21.b

Article 292. El sòl agrícola d'especial interès, clau 21.a

- 1 És aquell sòl altament productiu que presenta una estructura parcel·l·ària adequada per a l'activitat agrícola i té una situació territorial òptima per acomplir les funcions d'espai "corredor ecològic", entre espais d'interès natural declarats.
- 2 Dins aquesta categoria també s'inclou el sòl agrícola sotmès a una especial protecció, bé per la legislació sectorial, bé pel Pla director urbanístic del sistema costaner i, aleshores, s'identifica d'acord amb allò exposat a l'art. 290.3 d'aquestes NNUU (21.a-C1, 21.a-C2, 21.a-C3, 21.a-Cpein o 21.a-Pein).
- 3 Els usos principals i que cal potenciar en aquest tipus de sòl són els agrícoles, propis d'una activitat agrícola o ramadera i ocasionalment els altres usos compatibles previstos per la legislació urbanística i aquest POUM.
- 4 Els usos i construccions admesos en aquesta zonificació són els següents:
 - a. Les construccions pròpies d'una activitat agrícola. Pel cas de vivers, hivernacles i centres de jardineria, independentment que superin o no el llindar establert a l'art. 281.3 d'aquestes NNUU, caldrà la redacció d'un estudi d'impacte paisatgístic que haurà d'ésser informat per l'òrgan competent en matèria del paisatge.
 - b. Les construccions pròpies d'una activitat ramadera extensiva.
 - c. Reconstruir, rehabilitar i ampliar les edificacions que estiguin incloses en el catàleg de masies i cases rurals.
 - d. Rehabilitar les edificacions incloses en el llistat d'habitatges aïllats.
 - e. Les actuacions específiques per a activitats o equipaments d'interès públic que hagin d'emplaçar-se en el medi rural i que es demostrï que no és possible la seva implantació en altres categories de sòl no urbanitzable comú, sense una especial protecció. En aquest cas, dels dos procediments previstos a l'art. 287.2 d'aquestes NNUU, caldrà optar forçosament per la tramitació d'un Pla especial urbanístic.
 - f. Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació enumerades l'art. 47.6.b) del TRLlu i 50 del RLLu.
 - g. Les estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis de la xarxa viària previstes a l'art. 47.6. c) del TRLlu i 52 del RLLu..
 - h. Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
 - i. En el cas de la zona 21.a-CPein adjacent a la platja de Castell, es preveu expressament la possibilitat d'instal·lar un aparcament al servei de la platja, per tal de donar compliment als art. 28 i 30 de la Llei de Costes.

Article 293. Tanteig i retracte en sòl agrícola d'especial interès

- 1 A efectes de garantir la permanència dels sòls agrícoles que per les seves característiques funcionals dins el sistema d'espais oberts es considerin d'especial valor, pel procediment establert a l'art. 113 del TRLlu, l'Ajuntament podrà delimitar polígons en desplegament dels objectius del POUM en sòl NU en els quals les transmissions oneroses de terrenys queden subjectes

- a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, que correspon al mateix ajuntament, a les entitats urbanístiques especials o a altres administracions actuants.
- 2 La delimitació concreta d'aquests polígons subjectes a tanteig i retracte comportarà la notificació individualitzada als propietaris afectats i s'hauran de complir els requisits establerts per la legislació hipotecària.
 - 3 Tant els propietaris de les finques afectades com l'administració que vulgui exercir el dret de retracte estaran subjectes al que determinen les articles 164 i 166 del TRLu i els articles 226, 227 i 228 del RLLu.

Article 294. El sòl agrícola comú, clau 21.b

- 1 És la resta dels sòl agrícola, amb una parcel·lació que presenta unitats de superfície inferior, i que sense una protecció específica es considera que han de mantenir la seva activitat.
- 2 Els usos principals i que cal potenciar en aquest tipus de sòl són els agrícoles, propis d'una activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals. També s'admeten els altres usos compatibles previstos per la legislació urbanística i en aquest POUM.
- 3 Els usos i construccions admesos en aquesta zonificació són els següents:
 - a. Les construccions pròpies d'una activitat agrícola.
 - b. Les construccions pròpies d'una activitat ramadera extensiva i semiintensiva, a excepció de les regulades a l'annex I de la Llei 3/98.
 - c. Les construccions i instal·lacions vinculades als recursos naturals.
 - d. Reconstruir i rehabilitar les edificacions que estiguin incloses en el catàleg de masies i cases rurals d'aquest POUM.
 - e. Rehabilitar les edificacions incloses en el llistat d'habitatges aïllats.
 - f. Les actuacions específiques per a activitats o equipaments d'interès públic que hagin d'emplaçar-se en el medi rural.
 - g. Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació enumerades l'art. 47.6.b) del TRLu i 50 del RLLu.
 - h. Les estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
 - i. Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

SECCIÓ III. L'ESPAI FORESTAL. CLAU 22

Article 295. Definició i categories

- 1 Comprèn aquells terrenys que per raó del seu pendent, l'existència de boscos i el paper important que tenen en la configuració de l'entorn i del paisatge estan sotmesos a notables limitacions d'ús i d'edificació.
- 2 Aquest terrenys han de ser destinats a utilitzacions que no impliquin transformacions irreversibles de la seva naturalesa fonamentalment forestal, o que no lesionin els valors ecològics, paisatgístics i productius que es protegeixen.
- 3 Dins l'espai forestal s'estableixen les categories següents
 - a. Sòl forestal d'especial interès clau 22.a
 - b. Sòl forestal comú clau 22.b
- 4 Legislació sectorial: en els terrenys d'aquesta zona afectats per la z.s.p. establerta a la Llei de Costes, caldrà tenir en compte les disposicions establertes a dita Llei i al Reglament que la desenvolupa.

Article 296. Sòl forestal d'especial interès, clau 22.a

- 1 És aquell que la seva situació territorial li dona unes condicions òptimes per a complir les funcions d'espai "corredor ecològic" entre espais d'interès natural.

- 2 Dins aquesta categoria també s'inclou el sòl forestal sotmès a una especial protecció, bé per la legislació sectorial, bé pel Pla director urbanístic del sistema costaner i, aleshores, s'identifica d'acord amb allò exposat a l'art. 290.3 d'aquestes NNUU (22.a-C1, 22.a-C2, 22.a-C3, 22.a-Cpein o 22.a-Pein).
- 3 Els usos principals i que cal potenciar en aquest tipus de sòl són els forestals d'acord amb la Llei forestal 6/98 i legislació sectorial vigent, i ocasionalment els altres usos compatibles previstos per la legislació urbanística i en aquest POUM.
- 4 Els usos i construccions admesos en aquesta zonificació són els següents:
 - a. Les construccions pròpies d'una activitat forestal.
 - b. Reconstruir i rehabilitar les edificacions que estiguin incloses en el catàleg de masies i cases rurals d'aquest POUM, per destinar-les a habitatge familiar i turisme rural, però no a l'ús hotel·ler.
 - c. Rehabilitar les edificacions incloses en el llistat d'habitatges aïllats.
 - d. Les actuacions específiques per a activitats o equipaments d'interès públic que hagin d'emplaçar-se en el medi rural i que es demostrï que no és possible la seva implantació en altres categories de sòl no urbanitzable comú, sense una especial protecció. En aquest cas, dels dos procediments previstos a l'art. 287.2 d'aquestes NNUU, caldrà optar forçosament per la tramitació d'un Pla especial urbanístic.
 - e. Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

Article 297. Tanteig i retracte en sòl forestal d'especial interès

- 1 A efectes de garantir la permanència dels sòls forestals que per les seves característiques funcionals dins el sistema d'espais connectors es considerin d'especial valor, l'Ajuntament podrà delimitar polígons, pel procediment establert a l'art. 113 del TRLlu, en desplegament dels objectius del POUM en sòl NU en els quals les transmissions oneroses de terrenys queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, que correspon al mateix ajuntament, a les entitats urbanístiques especials o a altres administracions actuants.
- 2 La delimitació concreta d'aquests polígons subjectes a tanteig i retracte comporta la notificació individualitzada als propietaris afectats i s'hauran de complir els requisits establerts per la legislació hipotecària.
- 3 Tant els propietaris de les finques afectades com l'administració que vulgui exercir el dret de retracte estaran subjectes al que determinen els articles 164 i 166 del TRLlu i 226, 227 i 228 del RLLu.

Article 298. Sòl forestal comú, clau 22.b

- 1 Són la resta dels sòls forestals que, sense una protecció específica, es considera han de mantenir l'ús actual d'espai forestal.
- 2 Els usos principals i que cal potenciar en aquest tipus de sòl són els forestals d'acord amb la Llei forestal 6/98 i legislació sectorial vigent. També s'admeten els altres usos compatibles previstos per la legislació urbanística i aquest POUM.
- 3 Els usos i construccions admesos en aquesta zonificació són els següents:
 - a. Les construccions pròpies d'una activitat forestal.
 - b. Reconstruir i rehabilitar les edificacions que estiguin incloses en el catàleg de masies i cases rurals d'aquest POUM.
 - c. Rehabilitar les edificacions incloses en el llistat d'habitatges aïllats.
 - d. Les actuacions específiques per a activitats o equipaments d'interès públic que hagin d'emplaçar-se en el medi rural.
 - e. Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

SECCIÓ IV. L'ESPAI D'INTERÈS PAISATGÍSTIC, CLAU 23

Article 299. Definició i règim d'usos

- 1 Comprèn els terrenys que presenten un elevat valor paisatgístic en base les comunitats vegetals que contenen, l'especial orografia dels mateixos respecte l'entorn o l'existència dins ells d'elements de elevat valor patrimonial i/o arquitectònic. Normalment conformen petits àmbits amb singularitats específiques que els fan singulars i que per la seva poca extensió no estan compresos en àmbits protegits pel planejament superior, territorial o sectorial, i aquest POUM considera necessari establir un règim d'usos més restrictiu de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions actuals.
- 2 Els usos i construccions admesos en aquesta zonificació són els següents:
 - a. Les construccions pròpies de l'activitat que s'hi desenvolupi actualment (agrícola, forestal o ramadera) que per a la seva implantació, independentment que superin o no el límit establert a l'art. 281 d'aquestes NNUU, caldrà la redacció d'un estudi paisatgístic que haurà d'ésser informat per l'òrgan competent en matèria del paisatge.
 - b. Reconstruir i rehabilitar les edificacions que estiguin incloses en el catàleg de masies i cases rurals d'aquest POUM.
 - c. Rehabilitar les edificacions incloses en el llistat d'habitatges aïllats.
 - d. Les actuacions específiques per a activitats o equipaments d'interès públic que hagin d'emplaçar-se en el medi rural i que estiguin estrictament vinculades a les edificacions existents i incloses en el catàleg de masies i cases rurals d'aquest POUM.

SECCIÓ V. L'ESPAI DE TURISME RURAL I CÀMPINGS, CLAU 24

Article 300. Definició i règim d'usos

- 1 S'entén per activitat de turisme rural i càmping la que defineixi en cada moment la legislació sectorial respectiva.
- 2 Aquest POUM inclou en aquesta zonificació exclusivament els terrenys que ocupen els quatre establiments existents destinats a l'ús de càmping, així com aquells contigus a un d'ells en el qual es preveuen possibles ampliacions.
- 3 Les instal·lacions de turisme rural només seran admeses ens les construccions existents i incloses en el catàleg de masies i cases rurals.
- 4 Tots els terrenys d'aquesta zonificació també estan afectats pel Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC-1) i pel Pla director urbanístic dels àmbits del sistema costaner integrats per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat (PDUSC-2) i, aleshores, d'acord amb allò establert en l'art. 290.4 d'aquestes NNUU, la zona s'identifica amb les claus 24-CPEIN, 24-C1 i 24-C2, segons la categoria de sòl no urbanitzable costaner en que estan inclosos els terrenys, amb la qual cosa li són d'aplicació les determinacions més restrictives de les establertes en aquestes NNUU i les corresponents a la categoria de sòl no urbanitzable costaner que el PDUSC determini en cada moment, així com en les seves disposicions transitòries
- 5 Legislació sectorial: en els terrenys d'aquesta zona afectats per la z.s.p. establerta a la Llei de Costes, caldrà tenir en compte les disposicions establertes a dita Llei i al Reglament que la desenvolupa.

Article 301. Usos admesos i règim urbanístic

- 1 Només s'hi admet l'ús de turisme rural i de càmping.
- 2 La legalització o ampliació de les activitats existents, tal com preveu l'art. 47.6.e) del TRLUC i 51 del RLUC, exigirà amb caràcter previ la redacció d'un Pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació i haurà de regular la superfície de l'actuació, i l'emplaçament, ocupació, alçades i la resta de paràmetres de les edificacions o de les àrees d'acampada i de serveis, d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística que ha d'incorporar.

- El Pla especial haurà de ponderar les necessitats i justificar la proposta d'ocupació de sòl i intensitat d'ús proposats, així com el compliment dels requisits o supòsits que fan possible l'ampliació de les construccions i instal·lacions establerts en la legislació sectorial i en el planejament director i territorial que siguin exigibles en cada moment, actualment en la disposició transitòria segona del PDUSC en el redactat atorgat per la modificació del pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC-1) i del Pla director urbanístic dels àmbits del sistema costaner integrats per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat (PDUSC-2), relativa a la modificació i a la unificació de les normes urbanístiques d'ambdós instruments, aprovada per resolució del conseller del dia 1 d'agost de 2014.
- 3 Per a l'ordenació de l'activitat prevaldran les determinacions de la legislació sectorial pel que fa superfícies mínimes i serveis mínims. Sempre que això no impliqui vulnerar les obligacions derivades d'aquesta legislació específica, les zones destinades a càmping únicament podran tenir instal·lacions de caràcter fix destinades a serveis col·lectius, que no podran ocupar més del 5% de l'àrea que és objecte d'ordenació i la seva alçària no ultrapassarà els 6 metres, corresponent a planta baixa i una planta pis..
 - 4 D'altra banda, és obligatori que totes les caravanes s'absentint durant un termini no inferior a quinze dies l'any de l'àrea que és objecte de l'autorització i l'ordenació, prohibint-se expressament l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda.
 - 5 En el supòsit de cessament de l'activitat de càmping i que no es produeixi una transformació d'usos a turisme rural, així com per aquells petits espais així qualificats que no estan ocupats actualment per les instal·lacions, el règim d'usos que operarà serà el propi de la zona d'equilibri territorial, en les limitacions establertes pel PDUSC en les diferents categories de sòl.

SECCIÓ VI. L'ESPAI D'EQUILIBRI TERRITORIAL, CLAU 25

Article 302. Definició i règim d'usos

- 1 És aquell tipus de sòl on aquest POUM considera que no concorren els valors suficients, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions, per tal d'ésser classificat com a sòl no urbanitzable, tal com preveu l'apartat segon de l'art. 32.b) del TRLlu; però, que tampoc considera necessaris pel creixement de la població i de l'activitat econòmica per ésser classificats com a sòl urbanitzable i que, per tant, classifica com a sòl no urbanitzable, bé en compliment de les determinacions del Pla director urbanístic del sistema costaner, bé en coherència amb el Pla director territorial de l'Empordà, bé amb l'objectiu de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'art. 3 del TRLlu.
- 2 Els usos i construccions admesos en aquesta zonificació són els següents:
 - a. Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, forestal, ramadera, d'explotació dels recursos naturals o en general, rústica..
 - b. Reconstruir i rehabilitar les edificacions que estiguin incloses en el catàleg de masies i cases rurals d'aquest POUM.
 - c. Rehabilitar les edificacions incloses en el llistat d'habitatges aïllats.
 - d. Les actuacions específiques per a activitats o equipaments d'interès públic que hagin d'emplaçar-se en el medi rural.
 - e. Les estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis de la xarxa viària previstes a l'art. 47.6. c) de la Llu i 52 del RLLu..
 - f. Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

SECCIÓ VII. L'ESPAI DE PROTECCIÓ DE SISTEMES, CLAU 26

Article 303. Definició i règim d'usos

- 1 Aquesta zona es correspon amb aquelles àrees de sòl no urbanitzable destinades a la consolidació de sistemes, en especial el sistema viari. Dita zona queda definida pels marges immediats de les vies principals, així com pels espais centrals dels giratoris i parterres que s'ubiquen dins el propi sistema viari. Aquests espais cal considerar-los per a tal de minimitzar els impactes que produeixen les vies principals dins els territoris, en especial des de la perspectiva paisatgística.
- 2 El règim d'ús previst per aquesta zona serà, principalment, l'agrari i forestal, en quan a les àrees adjacents a les vies de circulació, mentre que a l'interior dels giratoris i els parterres delimitats dins del sistema viari, es tindran en compte les mateixes consideracions que en el sistema d'espais verds.
- 3 No s'admet cap tipus de construcció dins aquest espai.

TITOL VIII. DISPOSICIONS DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE

SECCIÓ I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 304. Objecte i marc de referència

- 1 L'objecte d'aquest POUM en sòl NU, en matèria de protecció del paisatge, és el reconeixement, ordenació i protecció del paisatge, en tant que resultat perceptible de la interacció entre les activitats humanes i la matriu biofísica del territori, a fi d'harmonitzar la preservació dels seus valors patrimonials, culturals i econòmics, amb el desenvolupament sostenible.
- 2 Entesos, tant el paisatge com la sensibilitat social envers aquest, com fenòmens evolutius i canviants al llarg del temps, la finalitat de les regulacions d'ordre específicament paisatgístic és propiciar que l'evolució del paisatge sigui harmònica amb l'evolució de la sensibilitat social, sense perjudici de fixar, amb un objectiu de permanència indefinida, aquells elements, paratges o pautes paisatgístiques d'especial valor patrimonial ja sigui per la seva excel·lència estètica o pel seu valor identitari.
- 3 El Pla Territorial del Baix Empordà, pel fet que estableix regulacions que afecten als sistemes bàsics del territori, intervé en l'evolució del paisatge i estableix normes encaminades a regular directament els fenòmens de transformació del paisatge.
- 4 El POUM concreta i desenvolupa aquests criteris territorials i les normes que faran possible la protecció del paisatge del municipi de Palamós.
- 5 En tant no entri en vigor la Llei de protecció i gestió del paisatge de Catalunya, aquest POUM s'adapta als objectius del Conveni Europeu del Paisatge, d'octubre del 2000, al que el Parlament de Catalunya s'adherí mitjançant la Resolució 364/VI de 14 de desembre del 2000.

Article 305. Condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals

- 1 Sense negar el fet de la inevitable evolució del paisatge, el Pla Territorial i en conseqüència el POUM en SNU adopten el criteri de preservar-lo i recrear-lo quan sigui possible, en front a la tendència a la progressiva uniformització de l'espai.
- 2 Els projectes de transformació del territori rural complirà les condicions següents:
 - a. Les actuacions de transformació de sòls han de mantenir l'escala de la compartimentació de l'espai agrícola productiu en les diverses peces (campes o unitats de producció agrícola) que amb la seva dimensió, proporció, ritme i seqüència defineixen els diversos paisatges rurals.
 - b. Cal mantenir les característiques dels elements de separació entre unitats productives, ja siguin murs de pedra o altres materials, o bé marges o espais residuals que concentren el desnivell i que poden presentar diferents tractaments vegetals (brolles, retalls de bosc, fileres d'arbres,...).
 - c. Per mantenir la biodiversitat en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar les peces relictas de bosc consolidat o antic, sobre els quals no es podran efectuar rompudes.

- d. Són objecte de protecció, i en principi s'han de conservar, la xarxa de camins rurals, les infraestructures de rec i les construccions d'abric tradicionals complementàries de l'ús agrari, sense perjudici de les obres de millora que siguin necessàries.
- e. En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura de servei local, s'aprofitaran els canals de pas i els corredors existents i se seguiran les actuals vies de comunicació procurant mantenir la unitat de les explotacions i evitant la fragmentació dels camps.

Article 306. Catàlegs i directrius del paisatge

- 1 Quan és redacti el catàleg i directrius del paisatge que s'incorporaran al Pla Director Territorial de l'Empordà, el POUM ajustarà a les seves determinacions a aquests documents.
- 2 Caldrà seguir les determinacions de la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, per la qual es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.

Article 307. Plans especials de protecció del paisatge

En el cas que l'Ajuntament ho consideri necessari, per a una major garantia en assolir els objectius de protecció del paisatge que determini el PDT de l'Empordà o el present POUM, es podran redactar Plans especials de protecció del paisatge pels àmbits que l'administració determini en cada cas.

SECCIÓ II. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE

Article 308. Condicions de protecció mediambiental

- 1 Per totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació de l'impacte ambiental que haurà d'acompanyar-se amb el projecte corresponent d'acord amb el Real Decret 1302/86 d'avaluació de l'impacte ambiental, el Decret 114/88 i la legislació concordant.
- 2 Independentment de la realització dels estudis d'avaluació de l'impacte ambiental, totes les actuacions que s'hagin d'efectuar en sòl NU hauran de complir les condicions de protecció mediambiental establertes en el present POUM.

Article 309. Tanques

- 1 Amb caràcter general es prohibeixen els tancats que es puguin disposar en les particions de parcel·les i els associats a habitatges implantats en el sòl NU i els que afectin espais forestals.
- 2 En els casos degudament justificats en que per l'activitat ramadera o horta sigui necessària la seva construcció, i l'Ajuntament així ho autoritzi, aquesta s'ajustaran als criteris establerts a l'art. 279.7 d'aquestes NNUU.
- 3 En relació a les tanques existents legalment executades, quan la seva integració paisatgística no sigui satisfactòria es requerirà al propietari de la mateixa per tal que introdueixi les esmenes necessàries per tal de corregir el seu impacte paisatgístic. La resolució de l'administració especificarà els canvis que calgui introduir en la tanca per a fer-la paisatgísticament acceptable.

Article 310. Publicitat

- 1 Queda totalment prohibida la col·locació de cartells, exceptuant-ne aquells que van destinats al retolament específic dels esmentats indrets i de les finques en les àrees especialment protegides per aquest POUM.
- 2 Amb l'objectiu de recuperar la integritat formal del territori rural i del paisatge, l'Ajuntament adoptarà mesures per al desmuntatge o enderroc de les tanques i/o cartells publicitaris implantats sense llicència municipal.

Article 311. Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions

- 1 Pel què fa a les infraestructures elèctriques, per cable i altres similars, queden prohibides les instal·lacions de noves línies aèries d'alta i de baixa tensió i de telecomunicacions, que, en tot cas, hauran de ser soterrades.
- 2 L'ordenació de les antenes, repetidors i altres elements d'instal·lació de les infraestructures de telecomunicacions es desenvoluparan a través d'un Pla especial.

Article 312. Adequació de les obres al medi

- 1 Amb caràcter general, i molt especialment quan es tracti d'actuacions en les zones que són objecte de protecció especial, territorial, paisatgística o que formin part del patrimoni historicoartístic, resten prohibides les construccions que per llur forma, composició, opulència o ús inadequat dels materials en la seva tècnica o adaptació al medi poguessin desmerèixer l'ambient i el paisatge on es situen.
- 2 Als Nuclis Rurals, els edificis que s'hi vulguin construir s'adequaran a l'ambient i el paisatge existent.

Article 313. Condicions generals per a les edificacions aïllades

- a. Les edificacions que s'ubiquen en sòl no urbanitzable són, en principi, interferències potencials al paisatge existent i, sense perjudici de les regulacions motivades per altres objectius, convé que estiguin subjectes a regulacions d'ordre paisatgístic.
- b. A efectes d'aquest article, es consideren edificacions aïllades les que es poden realitzar en sòl no urbanitzable a l'empara del que estableix l'article 47 del TRLlU.
- c. Les edificacions aïllades podran, segons els casos, seguir les següents estratègies d'integració en el paisatge:
 - a. harmonització
 - b. mimesi / camuflatge / ocultació
 - c. monumentalització
- d. L'estratègia d'harmonització és la preferent i pretén que les noves edificacions s'integrin en el paisatge com a components positius, o com a mínim neutres, pel que fa a la qualitat d'aquest.
- e. L'estratègia d'ocultació és la indicada en aquells casos en què no és possible assolir un grau acceptable d'harmonització i la integració només és possible adoptant les mesures adequades per a ocultar o fer escassament perceptible la imatge de la seva implantació. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.
- f. La estratègia de monumentalització pot ser indicada per a determinades construccions en què la imatge hagi de passar a ser un component principal del paisatge. L'oportunitat d'aquesta estratègia requerirà un informe favorable de l'Observatori del Paisatge.
- g. En defecte de regulacions específiques establertes per catàlegs o plans especials urbanístics, les edificacions hauran de complir les següents condicions per a garantir una satisfactòria integració en el paisatge:
 - a. Perfil territorial. Es preservaran les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà la localització d'activitats sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altres del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.
 - b. Proporció. Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, evitant o fraccionant aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.
 - c. Pendent. En totes les intervencions s'evitarà ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i es salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'esglaonaran o es

descomposaran en diversos elements simples articulats evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.

- d. Parcel·la. La correcta inserció en el medi rural de qualsevol implantació requereix que una proporció mínima del 70% de la parcel·la on s'ubica mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la implantació.
- e. Distàncies. Les edificacions se separaran de les lleres dels rius, rieres i barrancs la distància que determina la normativa sectorial a tal efectes, i com a mínim 20 m. Així mateix, se separaran dels marges de les infraestructures lineals de comunicació un mínim de 25 m de les vies locals i 100 de les generals.
- f. Tractament exterior. Serà obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions sigui quina sigui la seva finalitat i com a materials d'acabament només s'utilitzaran aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estranys en la imatge dominant d'aquest.
- h. Les edificacions que pel seu caràcter estiguin autoritzades a seguir l'estratègia de monumentalització no estaran subjectes a les limitacions assenyalades, sense perjudici de l'observança de les distàncies i servituds i d'altres condicions establertes amb criteris funcionals, de seguretat i ecològics.
- i. Aquelles edificacions compreses entre les autoritzables segons el que determina l'article 47 del TRLU, que per motius funcionals inevitables hagin de situar-se en una ubicació en la qual pels seus requeriments de forma no pugui complir algunes de les condicions establertes, utilitzarà els mitjans adequats, en especial l'arbrat i les barreres visuals vegetals, per a assolir un grau d'integració acceptable en el paisatge.

Article 314. Estudis d'integració paisatgística

- 1 Per a l'atorgament de llicències de moviments de terres i apilaments, de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquells elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el paisatge, s'incorporaran al projecte tècnic, que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització, els estudis necessaris per a mostrar la seva inserció en el mateix i que permetin avaluar-ne els efectes. En aquells casos en què l'autorització requereixi prèviament l'aprovació d'un instrument urbanístic, s'inclourà ja en aquest un primer estudi paisatgístic adequat al tipus de determinacions pròpies de l'instrument.
- 2 S'entendrà que són visualment rellevants totes les edificacions de localització aïllada, incloses aquelles motivades per les activitats agrícoles, ramaderes i primàries en general, i també aquelles situades en les franges exteriors dels nuclis urbans que per la seva envergadura –volum, alçada, longitud de façana– puguin tenir una presència important en la futura imatge del nucli urbà. En especial, es consideren visualment rellevants aquelles actuacions de valor estratègic formalment autònomes que s'admetin en sòl de protecció territorial o preventiva.
- 3 L'estudi paisatgístic comprendrà com a mínim seccions i alçats territorials de la implantació dels edificis i del moviment de terres necessari, imatges principals dels nous edificis, construccions presentades en el seu context paisatgístic, així com explicació de les solucions complementàries d'integració adoptades: materials, colors, vegetació...
- 4 Quan la integració paisatgística no sigui satisfactòria es denegarà l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, es requerirà al promotor de la construcció, edificació o instal·lació que introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració especificarà els canvis que calgui introduir en el projecte per a fer-lo paisatgísticament acceptable.

- 5 Els elements de referència per a l'avaluació del grau d'integració paisatgística són les disposicions al respecte que estableixen aquestes normes als catàlegs i les directrius del paisatge que es vagin aprovant, i les normes que es continguin en els instruments de planejament urbanístic.
- 6 Amb funció assessora en la interpretació de les disposicions i els criteris sobre paisatge continguts en els instruments vigents i per a la proposta de les esmenes als projectes que siguin necessàries, es podran crear comissions d'avaluació paisatgística municipals.

TITOL IX. DISPOSICIONS DE PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

CAPITOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 315. Disposicions comunes

- 1 La protecció del medi ambient natural i urbà, la conservació de la natura i la protecció del paisatge es realitzarà mitjançant la preservació del sòl de qualsevol procés de degradació o de transformació del seu destí a través de les mesures limitatives o prohibitives que es despleguen en el present capítol i aquelles altres que en resultin de l'aplicació directa de la legislació que sigui d'aplicació en cada cas concret.
- 2 A aquest efecte, en compliment del que preveu aquest POUM, i sense perjudici de la seva aplicació directa, es podran redactar Plans Especials urbanístics amb els objectius previstos a l'art. 278 d'aquestes NNUU.
- 3 Les activitats que es pretenguin desplegar en el sòl no urbanitzable i que, per les seves especials circumstàncies, siguin susceptibles de produir alteracions importants del paisatge, dels sistemes ecològics o del medi ambient, requeriran la redacció dels estudis ambientals i/o paisatgístics que haurà d'ésser informat per l'òrgan competent en matèria del paisatge i/o medi ambient

Article 316. Protecció de l'ambient atmosfèric. Nivells d'emissió

- 1 Els titulars de focus emissors de contaminants a l'atmosfera, qualsevol que sigui la seva naturalesa, estaran obligats a respectar els nivells d'emissió establerts amb caràcter general, entenent-se per tal la quantia de cada contaminant abocada a l'atmosfera sistemàticament en un període determinat. En qualsevol cas, hauran de complir amb la normativa que estableix aquest Pla, la legislació sectorial i les directives europees en tot allò que comporti un desplegament urbanístic sostenible i una millora de la qualitat de vida, amb l'objectiu de preservar la qualitat de l'aire a fi de protegir la salut humana i tot tipus de béns de qualsevol naturalesa.
- 2 No es podran instal·lar, ampliar o modificar activitats qualificades com a potencialment contaminants quan l'increment de contaminació de l'atmosfera previst ultrapassi els nivells d'immissió establerts. En la resta de casos serà aplicable el règim general d'instal·lació, ampliació i trasllat d'indústries.
- 3 Els règims de prevenció i control de la contaminació atmosfèrica als que queden sotmeses les activitats a implantar seran, segons escaigui, els que es preveuen a la Llei 3/1998 de 27 de febrer de la intervenció integral de l'administració ambiental i, al seu cas, per allò que determini la normativa sectorial en matèria de protecció de l'ambient atmosfèric.
- 4 El relació a la contaminació acústica s'estarà a allò que disposa la Llei 16/2002 de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, l'ordenança municipal de sorolls i vibracions de l'Ajuntament de Palamós i les demés normes aplicables als requeriments de qualitat de vida, protecció i millora del medi ambient i de la salut. La finalitat d'aquestes regulacions és garantir el dret a tenir un medi ambient adequat per al desenvolupament de les persones, el dret a la protecció de la salut i a la intimitat i vetllar pel benestar i la qualitat de vida dels ciutadans.
- 5 En relació a la contaminació de l'enllumenament exterior i interior, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en fa referència directa i serà d'aplicació allò que es regula a la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental per a la protecció del medi nocturn, així com a les ordenances i demés normativa sectorial aplicable. La finalitat d'aquestes regulacions es 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.

Article 317. Protecció de l'ambient atmosfèric. Requisits d'instal·lació

No s'autoritzarà la posta en funcionament, total o parcial, de cap activitat que aboqui fums, pols, gasos i vapors contaminants a l'atmosfera, en especial aquelles que cal considerar potencialment contaminants per la legislació sectorial vigent, si prèviament no s'han provat i instal·lat els elements necessaris que garanteixin una correcta depuració i comprovat posteriorment la seva eficàcia i el correcte funcionament. L'administració podrà, en tot cas, imposar les mesures correctores preventives adequades.

Article 318. Protecció de les aigües

- 1 En actuacions sobre terrenys adjacents als marges de lleres públiques, entenent per tal les rieres de règim discontinu existents en el municipi, i en tant no es realitzin les corresponents partions, es reservarà lliure d'edificació una franja de terreny de 5 metres d'amplada a partir del marge segons es defineix en la vigent Llei d'Aigües (RDL 1/2001, de 20 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Aigües), o des de la línia de cornisa natural del terreny en els marges escarpats. Aquesta zona tindrà la consideració d'espai lliure d'ús públic.
- 2 Les actuacions en Zona de Policia, 100 metres d'amplada mesurats horitzontalment a partir de la llera, queden sotmesos al Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla els Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas i al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, amb l'objectiu de protegir el domini públic hidràulic i el règim de corrents
- 3 Les següents activitats i usos del sòl que queden regulades són les següents:
 - a. Les alteracions substancials del relleu natural del terreny
 - b. Les extraccions d'àrids
 - c. Les construccions de tot tipus, tinguin caràcter definitiu o provisional
 - d. Qualsevol altre ús o activitat que suposi un obstacle per a la corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic
- 4 La modificació dels límits de la zona de policia, només podrà ser promoguda per l'administració de l'Estat, autonòmica o local, en els casos senyalats en l'article 6 del text refós de la llei d'aigües. La competència per acordar la modificació correspondrà a l'organisme de conca, el qual haurà d'instruir l'expedient que passarà el tràmit d'informació pública i el d'audiència a l'Ajuntament i comunitat autònoma corresponent i als propietaris afectats. L'execució de qualsevol obra o treball en la zona de policia precisarà autorització administrativa prèvia de l'organisme de conca. (Duplicat article 93)
- 5 No es podrà expedir cap llicència en terrenys contigus a les lleres sense la corresponent partió o informe per l'organisme competent.
- 6 D'altra banda, s'establirà la servitud de pas públic per a aquelles vies que, a través de predis particulars, es considerin necessàries per enllaçar la zona d'ús públic amb carreteres o camins públics propers, essent obligatori que, en el planejament dels sectors situats entre les lleres públiques i les carreteres o camins públics es disposi, com a mínim, una via d'enllaç cada 300 metres
- 7 No obstant el que s'ha disposat en els apartats anteriors i el que s'estableix en els apartats següents, serà d'aplicació allò que disposa el Decret 328/1988 de 11 d'octubre sobre normes de

protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aqüífers, en cas de donar-se l'existència d'aquests.

- 8 Per l'abocament de les aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, de l'autorització de connexió i si resulta necessari d'un sistema de pretractament i depuració en origen que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram –vectors de contaminació i cabals- que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per ordenança municipal, per l'organisme al càrrec d'aquesta gestió o per el reglament del servei de sanejament si existeix. Amb caràcter general, quan no sigui possible la connexió amb la xarxa general de clavegueram, per tot l'àmbit del municipi s'haurà de comptar amb sistemes de tractament autònom per als quals serà necessària l'autorització de l'ACA quant als seus abocaments a llera pública.
- 9 Els terrenys guanyats a tot tipus de lleres públiques, tant si provenen de fenòmens naturals com de l'acció antròpica sobre els elements, estaran subjectes a les servituds legals i altres disposicions de les Llei d'Aigües estatal i autonòmica.
- 10 Les perforacions per a captació d'aigües subterrànies no podran iniciar-se sense llicència municipal per les obres accessòries, a més de les corresponents autoritzacions dels Organismes competents. Per a l'ús dels cabals així obtinguts es requerirà, així mateix, la corresponent autorització municipal. Serà d'aplicació el Decret 328/1988 de 11 d'octubre en relació a aqüífers.

Article 319. Abocaments industrials que afectin a lleres i aqüífers i zones marítimes

- 1 Les activitats que es pretenguin emplaçar en l'entorn de rieres i abocar en les seves lleres aigües residuals potencialment susceptibles d'alterar la capacitat biogènica del medi i siguin autoritzades i no siguin contràries al model de territori fixat per aquest Pla d'ordenació hauran d'estar dotades de dispositius de depuració, mecànics, químics o fisicoquímics, per eliminar de les seves aigües residuals els elements nocius que puguin alterar l'estat natural de les lleres o puguin ser perjudicials per a la riquesa piscícola, pecuària, agrícola o forestal, així com sistemes o dispositius que permetin controlar en tot moment, per part de l'administració competent, que els efluents compleixen els paràmetres de la legislació actual
- 2 Queda prohibit als establiments industrials que produeixin aigües residuals, capaces –per la seva toxicitat o per la seva composició química i bacteriològica- de contaminar les aigües profundes o superficials, l'establiment de pous, rases, galeries o qualsevol dispositiu destinat a facilitar l'absorció de les anomenades aigües pel terreny, així com el seu abocament en les rieres sense prèvia depuració.
- 3 Es prohibeix igualment l'abocament de qualsevol classe de residus sòlids i enderroc al mar i la seva ribera, incloent en aquesta prohibició la zona de servitud de protecció. Tampoc no podran abocar-se substàncies contaminants ni introduir formes d'energia que puguin comportar un risc per a la salut pública i el medi natural.
- 4 No es permetrà cap abocament al mar o la seva ribera i zona de servitud de protecció d'aigües residuals sense una prèvia depuració que garanteixi l'assoliment dels límits legalment establerts. Les estacions depuradores hauran d'instal·lar-se fora de la zona de servitud de protecció i de pas de la zona marítim terrestre, on tampoc no s'admetrà la disposició de col·lectors paral·lels a la costa.
- 5 Aquesta prohibició es fa extensa a l'abocament de qualsevol residu al terme municipal de Palamós, segons el que determina la Llei 6/1993 de 15 de juliol regulador dels residus i la normativa que la desenvolupa.

Article 320. Protecció de l'ecosistema i del paisatge

- 1 L'administració Municipal i Organismes competents denegaran la llicència o aprovació, en el seu cas, a tot pla, programa, projecte o acte que pugui contribuir a la destrucció, deteriorament o

- desfiguració del paisatge, a la seva contaminació o a la pèrdua dels seus valors naturals, culturals o paisatgístics.
- 2 L'autorització de projectes públics o privats que puguin tenir incidències notables sobre el medi ambient, comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, només podrà atorgar-se després de realitzar una avaluació prèvia dels seus efectes. Per tant serà necessari presentar un estudi d'impacte ambiental com a requisit previ a la concessió de llicència amb l' objecte incorporar la variable ambiental en la presa de decisions.
 - 3 La decisió relativa a l'avaluació correspondrà als organismes de medi ambient que tinguin competències en cada cas. Aquests òrgans han de realitzar la declaració d'impacte ambiental que condiona l'autorització del projecte per part de l'administració responsable. En el cas de que la Declaració sigui positiva, l'organisme de medi ambient fixarà les condicions que hauran de ser recollides en el projecte, per tal que en l'execució del mateix es garanteixi la protecció del medi.
 - 4 El procediment d'avaluació d'impacte ambiental inclourà també la participació ciutadana i garantirà d'aquesta manera la integració de diversos sectors socials en el procés de presa de decisions.
 - 5 Per a l'avaluació ambiental de plans, programes i projectes serà d'aplicació la normativa estatal i autonòmica existent en aquesta matèria, i altra normativa sectorial aplicable.
 - 6 Pel que fa a la protecció de la Flora, la Fauna, i els hàbitats, el marc de referència serà la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservació de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, i la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservació de las aves silvestres. La protecció de la fauna autòctona i no autòctona també es regeix pel que estableixen els tractats i els convenis internacionals, la normativa estatal i la comunitària, la LLei 22/2003, de 4 de juliol, de protecció dels animals i les disposicions que les desenvolupen.
 - 7 Pel que fa a residus agraris i ramaders s'aplicarà com a base el Decret 220/01 d'1 d'agost, i altre legislació vinculada.
 - 8 Pel que fa a l'ordenació de les instal·lació de telefonia mòbil serà d'aplicació la Directiva 91/676/CEE de 12 de desembre, el RD 261/1996 de 12 de febrer i el Decret 148/2001 de 29 de maig d'ordenació ambiental de les instal·lacions, així com la legislació estatal que en el seu cas fos d'aplicació en aquesta matèria, altra normativa sectorial aplicable i ordenances municipals.
 - 9 Els abocadors controlats es localitzaran en llocs que no afectin al paisatge ni alterin l'equilibri natural, evitant-se el seu despreniment per vessants. En tot cas, es faran estudis que demostrin la no alteració de les escorrenties naturals dels terrenys, de la geomorfologia de la zona i del microclima, i de la contaminació del subsòl i de l'aire. Qualsevol indret on es prevegi dur a terme una disposició de residus sobre el sòl haurà de complir les determinacions del Decret 1/1997 de 7 de gener sobre la disposició del rebuig dels residus en dipòsits controlats. Això no obstant, sempre que es tracti de terres netes, no contaminades per runes o altres fraccions de residus, no resulta necessari gestionar aquests materials mitjançant un gestor autoritzat de residus.
 - 10 Per l'estesa de línies elèctriques, telefòniques i altres es realitzaran estudis alternatius de ubicació a fi de no alterar el caràcter del paisatge. En tot cas es complirà la legislació corresponent i, a la vegada, per qüestions paisatgístiques, i de protecció a la salut, i al medi ambient, l'Ajuntament podrà denegar l'estesa atès que inicialment el Pla determina que totes aquestes línies han de ser soterrànies.

CAPITOL II. MESURES MEDIAMBIENTALS GENERALS

Article 321. Mesures mediambientals generals.

- 1 Les mesures i els paràmetres ambientals i d'ecoeficiència en els edificis s'incorporaran en els següents casos: edificis de nova construcció, en els procedents de reconversió d'antiga edificació i en els resultants d'obres de gran rehabilitació, entenent com a tals les que només excloguin l'enderrocament de les façanes o constitueixin una actuació global en tot l'edifici.

- 2 Els paràmetres ambientals i d'ecoeficiència són d'aplicació en els edificis, de titularitat pública o privada, destinats a qualsevol dels usos següents: habitatge, residencial col·lectiu (hotels, pensions, residències, albergs), administratiu (centres de l'administració Pública, bancs, oficines), docent (escoles infantils, centres d'ensenyança primària, secundària, universitària i formació professional) sanitari (hospitals, clíniques, ambulatoris i centres de salut) i esportiu (poliesportius, piscines i gimnasos).
- 3 En el projecte bàsic o en el projecte obligatori a efectes d'autorització de llicència d'obres, s'especificaran les disposicions adoptades per assolir els paràmetres d'ecoeficiència que figuren en el Decret 21/2006, de 14 de Febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis i en les presents NNUU,
- 4 Aquestes mesures es justificaran en el projecte executiu o projecte per a l'inici d'obres, que haurà d'incloure una memòria justificativa del seu compliment. La documentació justificativa del compliment dels paràmetres ambientals i d'ecoeficiència, així com les recomanacions adreçades a l'usuari referents a l'ús i manteniment de l'edifici i de les instal·lacions, formaran part del llibre de l'edifici, en el cas d'habitatges

Article 322. Mesures mediambientals per als jardins privats i públics.

- 1 En les sol·licituds de llicències d'obra de nova construcció caldrà presentar una memòria descriptiva, indicant les espècies arbòries existents, la seva situació i amidament, i la descripció de l'estat final del jardí (superfícies, tractament d'aquestes, espècies a plantar, tamanys i nº d'individus, els anivellaments definitius dels espais exteriors, els espais pavimentats), amb esquemes de les instal·lacions d'enllumenat, rec i subministrament d'aigua, i plànols i seccions de l'estat inicial i final de la zona verda
- 2 En solars edificables que presentin vegetació arbrada només serà permesa la tala d'arbres que representin un màxim d'afectació del 30% de l'arbrat existent. Si per a assolir el sostre fixat del solar s'afecta una quantitat d'arbrat superior al 30 %, s'hauran de replantar el mateix nombre d'arbres talats en el mateix solar, utilitzant les mateixes espècies o altres de caràcter mediterrani, adequades a l'espai.

Article 323. Mesures mediambientals per a la gestió de l'aigua

- 1 Els edificis de nova construcció, els procedents de reconversió d'antiga edificació i/o els resultants d'obres de rehabilitació integral destinats a habitatge, residencial col·lectiu, administratiu, docent, hospitalari, esportiu, piscines i gimnasos, comercial i industrial:
 - a. Disposaran d'una xarxa de sanejament que separi les aigües pluvials de les residuals. Aquesta separació s'ha de mantenir com a mínim fins a l'entrada de les arquetes situades l'exterior de la propietat o si això no fos possible, en el límit més proper d'aquesta a la xarxa general de sanejament.
 - b. Totes les aixetes i equips de dutxa estaran provistes de dispositius economitzadors, que garanteixin un cabal d'entre 9 i 12 litres/minut a una pressió dinàmica mínima d'utilització superior a 1 bar.
 - c. Les cisternes hauran de disposar mecanismes de doble descàrrega o de descàrrega interrompible.
 - d. Les edificacions disposaran de mecanismes de control de la pressió d'aigua d'entrada.
 - e. Les piscines privades de nova construcció preveuran mesures d'estalvi d'aigua mitjançant l'emmagatzematge i la reutilització de les aigües, principalment per al rec de la zona de verd privat, previ tractament per eliminar l'excés de clor. En cap cas les aigües procedents de la renovació de les piscines es podran abocar directament a la xarxa d'aigües residuals.
 - f. Es fomentarà la reutilització de les aigües grises per el rec del verd privat.

- g. En edificis d'ús docent, sanitari, esportiu o col·lectiu les aixetes de lavabos i dutxes disposaran obligatòriament de mecanismes temporitzadors o bé detectors de presència per al seu funcionament.
- 2 El planejament derivat, els projectes d'obres i els projectes d'urbanització hauran de preveure
 - a. La recollida d'aigües pluvials en els edificis amb espais verds privats per la seva posterior utilització per al rec dels jardins. Les dimensions dels dipòsits dependran de la superfície de sostre construït i de la superfície de verd privat, ja sigui comunitari o particular.
 - b. La utilització de paviments permeables (empedrats, graves, etc.) per reduir la impermeabilitat i facilitar la percolació de l'aigua.
- 3 Es limiten les àrees a pavimentar amb paviments durs dins els espais lliures de les parcel·les a un màxim d'un 20% per tal de garantir la correcta infiltració de l'aigua i reduir els efectes de les inundacions.
- 4 Les aigües pluvials del sector del Pla de Nau recolliran, previ estudi de detall que podrà aportar altres solucions amb la mateixa finalitat, en dipòsits i/o basses de laminació properes a la riba de la riera de l'Aubi per tal de ser reutilitzades per al rec dels espais verds urbans. Aquesta mesura pretén minimitzar els efectes de les inundacions, afavorir la recàrrega de l'aquífer i minimitzar el consum d'aigua.

Article 324. Mesures mediambientals energètiques

- 1 Tots els habitatges unifamiliars i els edificis que presentin una demanda d'aigua calenta sanitària superior als 350 litres/dia a una temperatura de referència de 60°C hauran de disposar d'un sistema d'aigua calenta sanitària que utilitzi per al seu funcionament energia solar tèrmica, amb una contribució mínima fixada en la següent taula:

Demanda total d'aigua calenta sanitària	Contribució mínima d'energia solar en la producció d'aigua calenta sanitària
Habitatges unifamiliars	35 %
350 a 1.000 litres	40 %
1.001 a 4.000 litres	45 %
4.001 a 6.000 litres	50 %
6.001 a 10.000 litres	55 %
> 10.001 litres	60 %

- 2 En els casos on tècnicament sigui impossible la instal·lació dels panells solars degut a la manca de suficient assolellament per barreres externes, la impossibilitat de disposar de la superfície de captació necessària, o les limitacions que estableixen les normes urbanístiques s'utilitzaran altres fonts renovables, com processos de cogeneració o fonts d'energia residuals procedents de la instal·lació de recuperadors independents a la pròpia generació de calor de l'edifici.
- 3 En els edificis on es prevegi un consum d'aigua calenta sanitària superior als 1.000 litres/dia, no es podrà utilitzar energia elèctrica per escalfar l'aigua.

Article 325. Mesures mediambientals de transmissió tèrmica

En les obertures de façanes i cobertes es disposarà de vidres dobles o altres solucions que assegurin un coeficient mitjà de transmissió tèrmica de la totalitat de l'obertura inferior o igual a 3,30 w/m²k.

Article 326. Mesures mediambientals de l'enllumenat

- 1 L'Ajuntament fomentará per mitjà d'una ordenança municipal la millora de les condicions del medi nocturn per tal de contribuir a la millora de la salut i el benestar de les persones i garantir les màximes condicions de foscor natural dels ecosistemes nocturns. La ordenança regularà la lluminària, la potència, la densitat, etc. basant-se en la següent zonificació, d'acord amb l'article 5.1 del Decret 82/2005, pel qual s'aprova el reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i de la vulnerabilitat a la contaminació lumínica.
 - a. Zona E1: Inclou l'àrea situada dins els límits de l'Espai d'Interès Natural de les Gavarres i de Castell – Cap Roig i les zones forestals protegides, així com els parcs urbans forestals i els parcs urbans humits.
 - b. Zona E2: Inclou la resta de sòl no urbanitzable, així com la urbanització de Balitrà i el sòl urbanitzable delimitat per usos terciaris i industrials on s'ha d'ubicar el polígon industrial de Balitrà (d'acord amb l'article 5.3 de la Llei 6/2001). També inclou el sistema hidrogràfic i la zona marítimo-terrestre (d'acord amb l'article 5.3 de la Llei 6/2001)
 - c. Zona E3: inclou la resta de sòl urbà i urbanitzable, així com el sistema viari i portuari.
- 2 Els projectes d'obres i els projectes d'urbanització hauran de projectar un enllumenat adequat a les prescripcions fixades per la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i pel reglament que la desenvolupa. Concretament, es detallarà i justificarà:
 - a. El tipus de làmpades,
 - b. El percentatge de flux d'hemisferi superior instal·lat en un pàmpol de llum,
 - c. L'enlluernament pertorbador en il·luminació exterior de tipus viari,
 - d. L'índex d'enlluernament en l'enllumenat per a vianants,
 - e. La il·luminació intrusa màxima en superfícies verticals,
 - f. La il·luminació mitjana en zones destinades a trànsit de vehicles i/o al pas de vianants,
 - g. La intensitat lluminosa màxima emesa en direcció a àrees protegides,
- 3 No es permetrà la utilització de làmpades de vapor de mercuri ni de làmpades que projectin el feix lumínic cap amunt en els projecte d'obres ni en els projectes d'urbanització

Article 327. Mesures mediambientals pels sorolls i vibracions

Pel que fa a les mesures mediambientals pels sorolls i vibracions seran d'aplicació els determinacions recollides en la ordenança municipal reguladora de sorolls i vibracions. En aquesta ordenança es delimiten les zones de sensibilitat acústica, les zones de soroll, les zones d'especial protecció de la qualitat acústica i els llindars i horaris que regeixen cadascuna de les zones, els sistemes de mesura i els règims sancionadors.

Article 328. Mesures mediambientals pel residus

- 1 El planejament derivat haurà de reservar els espais en la via pública per a la instal·lació dels contenidors de recollida selectiva i de la fracció resta. El nombre i la superfície dels espais dependrà del tipus de contenidors que s'hi ubiquin (soterrats, etc.) i de l'increment de població previst.
- 2 Preveure en els edificis d'habitatges un espai fàcilment accessible de 200 dm³ en l'interior dels habitatges que permeti la separació en origen de les diferents fraccions.
- 3 En la resta d'usos, les diferents activitats hauran de disposar, ja sigui a l'interior de cadascuna, o bé en un espai comunitari, d'un sistema adequat als usos previstos que permetin l'emmagatzematge per separat dels diferents tipus de residu que originin, sense perjudici d'allò que disposa la normativa sectorial d'aplicació.
- 4 Els residus de la construcció s'hauran de regular d'acord amb el Decret 201/1994, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció, modificat pel Decret 161/2001. Caldrà incorporar al

projecte executiu un pla de gestió de residus de la construcció, d'acord amb la normativa vigent en matèria dels enderroc i altres residus de la construcció. S'hauran de quantificar els residus que es generaran per tipologies i fases de l'obra o de l'enderroc, tot definint les operacions de destriament o recollida selectiva que es preveu realitzar a l'obra, especificant la reutilització in situ i/o identificant els gestors de residus autoritzats que s'utilitzaran, preferentment per la via de la seva valorització

Article 329. Mesures mediambientals dels materials i sistemes constructius

S'aplicarà el que determina l'article 6 del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

TITOL X. CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS I NORMES ESPECÍFIQUES PER A LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

CAPÍTOL I: NATURALESA I ABAST DEL CATALEG DE BÉNS PROTEGITS

Article 330. Marc legal

- 1 El Catàleg de Béns Protegits, que es recullen en el document núm. 4 d'aquest POUM, i les presents normes específiques de protecció del patrimoni (NEPP) s'han formulat d'acord amb les disposicions de la legislació urbanística en vigor i, en especial, el TRLlu i el seu Reglament.
- 2 Així mateix, la present normativa es formula tenint en compte les normes jurídiques que regulen el Patrimoni Històric-Artístic, i en especial:
 - a. Llei 13/1985 de 25 de juny, del Patrimoni Històric Espanyol.
 - b. Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.
- 3 La vigent Constitució espanyola de 1.978, en el seu article 46, consagra el caràcter constitucional de les normes de Protecció del Patrimoni.
- 4 Aquest document recull bàsicament les determinacions del Pla especial de protecció del patrimoni aprovat per la CTU de Girona el 21 d'abril de 1999.

Article 331. Objecte del Catàleg i de les NEPP

- 1 El Catàleg de Béns Protegits i les NPP són un document normatiu de l'ordenació urbanística que té per objecte la protecció d'aquells béns que pel seu interès natural, històric, artístic i/o arquitectònic, segons els criteris i paràmetres de selecció explicitats a la memòria del Catàleg.
- 2 Aquest Catàleg de Béns d'interès protegits s'ha redactat en compliment d'allò que preveu l'article 69 del TRLlu.
- 3 El Catàleg de Béns Protegits estableix i fomenta les actuacions necessàries per a la conservació, rehabilitació i millora dels béns objecte de protecció. En conseqüència, el Catàleg estableix el règim d'edificació i ús dels béns objecte de protecció, definint una normativa específica per a regular les intervencions i les formes d'actuació, col·laboració i ajut de l'administració; així com el règim disciplinari de correcció de les infraccions.

Article 332. Contingut del Catàleg

El Catàleg de Béns Protegits de Palamós està integrat pels següents documents:

- a. Memòria general.
- b. Normes de protecció.
- c. Fitxes del Catàleg (document IV del POUM).

Article 333. Vigència i obligatorietat

- 1 El Catàleg de Béns Protegits, com a document del Pla d'ordenació urbanística municipal de Palamós, entrarà en vigor al dia següent de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat i la seva vigència serà indefinida.

- 2 Des de la seva entrada en vigor, el Catàleg produirà els efectes establerts en els articles 92 i successius del TRLlu.
- 3 El desenvolupament de les determinacions del present Catàleg correspon, en el marc de les seves respectives competències, tant a la iniciativa pública com a la privada, sense que això disminueixi les atribucions municipals en ordre a la tramitació i canalització d'aquestes iniciatives.

Article 334. Revisió i modificació del Catàleg

- 1 El Catàleg de Béns Protegits es revisarà quan es donin els supòsits a que fan esment els articles 93 i 94 del TRLlu i, particularment si es dona aprovació a una nova legislació sobre Patrimoni i que incideixi substancialment sobre el present POUM.
- 2 Qualsevol alteració d'aquest Catàleg es tramitarà com a modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal amb independència de l'aprovació d'ordenances complementaries que no contradiguin les determinacions del POUM segons el que determina l'article 69.2 del TRLlu.

Article 335. Interpretació

Les determinacions d'aquest Catàleg de Béns Protegits s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb els criteris i objectius exposats a la Memòria. En els casos de dubte respecte determinacions contradictòries o imprecises, prevaldrà la interpretació més favorable a una major protecció dels béns catalogats.

Article 336. Procediment per a la modificació dels bens inclosos en el Catàleg

- 1 Qualsevol exclusió d'un o varis dels elements inclosos en aquest catàleg, així com la inclusió d'altres de nous es tramitarà com si es tractés d'una modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal. Amb caràcter previ a l'aprovació inicial de l'expedient se sol·licitarà informe de la Direcció General del Patrimoni.
- 2 La modificació podrà ésser promoguda d'ofici per l'Ajuntament i, també, a instància de l'interessat o a proposta d'altres administracions públiques. En qualsevol cas, els acords que s'adoptin s'hauran de notificar personalment als interessats, entenent per interessats els propietaris, els titulars de drets reals, els arrendataris i ocupants dels edificis o elements afectats.
- 3 Per a la inclusió d'un bé en el Catàleg, a més dels tràmits establerts en el TRLlu, es tindrà en compte el següent:
 - a. Complimentar les fitxes segons els models que figuren en aquest Pla.
 - b. Aplicar criteris normatius particulars de protecció de l'element i en base als criteris i objectius generals establerts en aquest Pla.
- 4 L'aprovació definitiva i la publicació de la mateixa comportarà, a tots els efectes, que els nous béns catalogats passin a ser part integrant d'aquest catàleg.
- 5 L'exclusió d'un bé catalogat requerirà la reconsideració dels paràmetres de selecció que varen guiar la seva inclusió en el Catàleg, així com justificar la concurrència d'un o varis dels supòsits següents:
 - a. Necessitat del seu enderroc per motius d'interès públic superior convenientment demostrat.
 - b. Per destrucció total o parcial ocasionada per força major, sense perjudici de les responsabilitats que puguin existir-se.
 - c. Per pèrdua dels valors de la seva inclusió.

Article 337. Classificació dels béns catalogats

- 1 D'acord amb el que estableix la vigent llei de protecció del patrimoni cultural català, els béns catalogats es classifiquen en:
 - a. Bens culturals d'interès nacional.
 - b. Bens culturals d'interès local.

- 2 La inclusió en el present Catàleg dels béns culturals d'interès nacional que puguin ésser acordats per altres instàncies competents serà automàtica. No així la seva exclusió, la qual haurà d'ésser tramitada segons el que preveu l'article 336 d'aquestes NNUU. En el supòsit d'inclusió, aquests béns tindran la categoria d'intervenció RESTAURACIÓ.

CAPÍTOL II. DESPLEGAMENT DEL CATALEG

Article 338. Gestió del Catàleg

- 1 La gestió del Catàleg de Béns Protegits correspon a l'Ajuntament de Palamós, sense perjudici de la participació dels particulars en els termes previstos en la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística. En conseqüència, la corporació municipal exercirà totes les facultats que li atribueix la vigent legislació i, en especial, les relatives a la intervenció en les activitats d'ús i d'edificació, així com les que es deriven de les seves competències en matèria de planejament, gestió i disciplina urbanística.
- 2 La protecció del Patrimoni es considera matèria de gran transcendència i, en conseqüència, les infraccions que es puguin cometre contra les determinacions d'aquest catàleg tindran sempre la consideració de molt greus per raó de la matèria i als efectes de tipificació de les sancions que s'acordin.

Article 339. Instruments

- 1 Les determinacions d'aquest Catàleg són d'aplicació directa i immediata, amb independència de la formulació d'altres Plans i Projectes en aquells llocs on aquests siguin necessaris pel correcte desplegament del seus continguts. Aquests plans i projectes són:
 - a. Plans especials per a l'ordenació i millora de determinats indrets, entorns o conjunts urbans i arquitectònics.
 - b. Estudis d'ordenació de volums d'elements i conjunts catalogats, així com dels seus entorns.
 - c. Projectes d'obra i d'urbanització per a la protecció i millora dels elements catalogats i d'ambients urbans protegits.
- 2 Els instruments més amunt esmentats hauran d'ésser coherents amb l'esperit i les determinacions d'aquest Catàleg.

Article 340. Activitats de l'Ajuntament

L'activitat municipal envers la protecció i millora del Patrimoni es desenvoluparà mitjançant:

- a. Modificació i revisió del Catàleg.
- b. Formació de Plans especials, Projectes d'edificació i d'urbanització i d'obra a efectes de l'ordenació i revalorització del Patrimoni, d'acord amb allò previst a la legislació urbanística vigent i, de forma específica, en aquest Catàleg.
- c. Inclusió en la programació municipal de les previsions necessàries per a la realització d'obres i serveis, tant de manteniment com d'inversió, que tendeixin al compliment de les determinacions d'aquestes Normes.
- d. Col·laboració amb els ens públics i privats que, pels seus objectius, portin a terme activitats coincidents amb l'acció municipal de protecció i valoració del Patrimoni.
- e. Col·laboració amb els propietaris de béns catalogats.
- f. Subministrament de tota la informació escrita i gràfica sobre els béns catalogats als interessats, previ requeriment d'aquests.
- g. Establiment de les mesures de foment, cooperació i ajut econòmic i tècnic als propietaris de béns catalogats, per a tal d'ajudar a la seva efectiva protecció i millora.
- h. Ordenació als propietaris de béns catalogats de l'execució de les obres preceptives de conservació, així com aquelles altres previstes a la normativa específica de cada element.
- i. Actuació subsidiària en el cas d'incompliment per la propietat de l'obligació d'executar les obres preceptives de conservació previstes per a cada cas.

- j. Adquisició i expropiació, si s'escau, dels elements catalogats quan concorrin circumstàncies que ho justifiquin i legitimin.
- k. Foment del Servei Tècnic Municipal del Patrimoni reestructurat per acord de Ple de data 23 de desembre de 2003 i que aquest POUM li atorga les funcions i competències establertes a dit acord i a l'art. 343 d'aquestes NNUU.

Article 341. Mesures de foment i ajut

- 1 L'Ajuntament inclourà en els seus programes d'inversions i pressupostos ordinaris i extraordinaris, les previsions econòmiques necessàries per a desenvolupar programes d'inversió i foment, tant pels particulars com per la municipalitat. Aquests programes i pressupostos tindran en compte, tant les actuacions preceptives com les optatives i d'activitat.
- 2 L'Ajuntament determinarà les condicions i requisits que s'hauran d'acomplir per acollir-se als programes i la forma en que es distribuiran i atorgaran les ajudes, sigui anualment o amb una altra periodicitat.
- 3 Les ajudes i col·laboracions que podran instar raonadament els particulars són les següents:
 - a. Exempcions i bonificacions en els impostos i les taxes municipals que graven directament la propietat, l'ús o les activitats mercantils i industrials i l'execució de les obres, sempre i quan se'n derivin perjudicis o limitacions econòmiques o patrimonials directes i no compensables d'altra manera.
 - b. Auxilis econòmics per a la conservació del patrimoni quan les despeses a fer amb aquesta finalitat excedeixin de les que estaria obligat en virtut del deure general de conservació que correspon a la propietat, segons disposa l'article 189 del TRLU.
 - c. Col·laboració en l'execució d'obres d'embelliment o millora dels edificis o ambients catalogats, sempre que siguin justificades i en la mesura que ho permetin els plans municipals d'inversió.
 - d. Prestació i assessorament tècnic i artístic per a l'elaboració i execució de plans, estudis i projectes que tendeixin a la protecció i millora dels elements catalogats.
 - e. Instal·lació de mesures especials de seguretat o serveis de protecció per a tal de garantir la protecció dels béns catalogats.
 - f. Prestació de serveis auxiliars com la vigilància, neteja, enllumenat i altres serveis públics, sempre que es tracti d'edificis, entorns i ambients oberts al públic.

Article 342. El Servei Tècnic Municipal del Patrimoni

- 1 El Servei Tècnic Municipal del Patrimoni, reestructurat per acord de Ple de data 23 de desembre de 2003, és un òrgan de caràcter tècnic que té com a missió el control de les actuacions en els béns catalogats i els seus entorns, vetllant per d'adequat compliment d'allò previst en aquest Catàleg i demés documentació que la desplegui.
- 2 El Servei Tècnic Municipal del Patrimoni actuarà preceptivament en els següents casos:
 - a. Informes previs a l'aprovació dels figures de planejament urbanístic o de projectes, els àmbits dels quals incloguin algun bé catalogat.
 - b. Informes previs a l'atorgament de llicències d'obres o ús que es refereixin a un bé catalogat o al seu entorn, encara que l'actuació sigui municipal.
 - c. En tots aquells altres supòsits previstos a les present Normes.
- 3 El Servei Tècnic Municipal del Patrimoni tindrà iniciativa per a la redacció dels plans, estudis de detall i projectes, així com promoure totes aquelles actuacions que, en desplegament del Catàleg, siguin necessaris pel bon manteniment dels béns catalogats i el seu entorn. També intervindrà en totes aquelles actuacions en les que, essent objecte de plans sectorials dins l'àmbit dels barris vells de Palamós i Sant Joan i aquells altres que es despleguin en compliment del que preveuen les Normes d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, tinguin per objectiu la protecció i promoció del patrimoni històric, arquitectònic, cultural i/o natural.

Article 343. Col·laboració de l'Administració Municipal amb els propietaris de béns catalogats

- 1 Per mitjà de la corresponent Ordenança Municipal es regularan els ajuts i les subvencions als propietaris de béns catalogats que ho sol·licitin.
- 2 També, i prèvia sol·licitud per part del particular, la col·laboració de l'Ajuntament podrà consistir en:
 - a. Assessorament tècnic per a la projecció i execució de les obres en béns catalogats.
 - b. Instal·lació de mesures especials de seguretat o serveis de protecció en els béns catalogats.
 - c. Prestació de serveis auxiliars com la vigilància, neteja, enllumenat i altres serveis públics.
 - d. Aquells altres que la Corporació Municipal pugui establir a partir de l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Article 344. Adquisicions i expropiacions

- 1 D'acord amb les possibilitats financeres de l'Ajuntament, aquest podrà adquirir els edificis catalogats que es cedeixin voluntàriament pels seus propietaris.
- 2 L'Ajuntament, sense perjudici d'adoptar les mides que siguin procedents, podrà expropiar qualsevol edifici, façana o element catalogat en els següents supòsits:
 - a. Si els propietaris dels béns catalogats no realitzessin les obres preceptives establertes en aquest Pla o aquelles altres que, en desplegament d'aquest, es continguessin en plans, o projectes.
 - b. En els casos de declaració de ruïna i en el supòsit d'apreciable depreciació del bé o d'algun dels seus elements significatius.
- 3 Tot això, en aplicació del que preveu la legislació urbanística a l'efecte de traspasar la propietat del bé al Patrimoni Municipal i aplicar els mitjans necessaris per la seva salvaguarda

CAPÍTOL III. LA INTERVENCIÓ EN LES ACTIVITATS

Article 345. Procediment general per a la intervenció en béns catalogats

- 1 Realització d'obres preceptives. Es consideren obres preceptives aquelles que tenen per finalitat la conservació i continuïtat dels béns catalogats en les parts que són objecte de protecció pel catàleg. S'estableix l'obligatorietat dels propietaris de realitzar aquestes obres preceptives, ja sigui per iniciativa pròpia, ja sigui a requeriment de l'Ajuntament o de qualsevol altra òrgan competent.
- 2 Així mateix, abans de la tramitació de qualsevol llicència en un bé catalogat serà necessari garantir la realització de les obres preceptives. En aquest supòsit, les obres preceptives també inclouen l'eliminació dels elements que no estiguin d'acord amb la Normativa del catàleg, els tractaments no homogenis de la façana, les mitgeres vistes i qualsevol altra concreció que pugui contenir la fitxa normativa.
- 3 Estudis previs. Quan es tracti d'obres de certa envergadura, complexitat o caràcter; així com quan es tracti d'obres que afectin a tot el bé catalogat encara que compreguin parts no protegides, o intervencions en edificis de categoria R o en interiors protegits, caldrà la presentació d'un avantprojecte de la intervenció que es pretén a efectes del seu preceptiu informe pel Servei Tècnic Municipal del Patrimoni.
- 4 Projecte executiu. Per a l'atorgament de la llicència urbanística en un bé catalogat caldrà presentar un projecte arquitectònic amb caràcter executiu, amb especial informació de les actuacions previstes en les parts objecte de protecció.
- 5 Inspeccions durant l'execució de l'obra. Segons la naturalesa de la intervenció i com a condició especial de l'atorgament de la llicència, es precisaran les inspeccions que, amb caràcter mínim, es realitzaran durant el procés d'execució de l'obra. A aquest efecte es portarà un registre en el que constaran les incidències detectades en cada visita i, si s'escau, les mesures correctores a aplicar.

- 6 Final de l'obra. Serà preceptiva una inspecció de final de l'obra. A aquest efecte, la propietat presentarà a l'Ajuntament un reportatge fotogràfic que mostri l'abast de la intervenció realitzada, comparable amb el presentat per a la sol·licitud de la llicència d'obres.
- 7 Actualització de fitxes. Una vegada finalitzada la intervenció sobre el bé catalogat es presentarà una fitxa actualitzada i degudament complimentada segons el model que figura en aquest Catàleg, i que permeti un control i seguiment rigorós sobre el conjunt de les intervencions en el Patrimoni.

Article 346. Règim especial comú per a tots els actes subjectes a llicència

- 1 Respecte els actes subjectes a llicència s'estarà a allò establert amb caràcter general i particular a les Normes d'aquest POUM, amb les particularitats que es diran en aquest mateix capítol, així com a les normes pròpies que l'Ajuntament de Palamós pugui dictar.
- 2 Tots els actes d'edificació i ús, sense exclusió, estaran subjectes a llicència, encara que siguin obres interiors o que no afectin a parts específicament protegides.
- 3 Les obres menors, tal i com es defineixen a les ordenances corresponents, tindran la consideració d'obres majors a tots els efectes quan afectin a un bé catalogat, exigint-se, en conseqüència, la llicència corresponent i un projecte adequat a aquesta consideració.
- 4 Quan es tracti de sol·licituds per obres secundàries concretes, i sota petició raonada i degudament justificada de l'interessat, l'Ajuntament podrà acordar la innecessarietat de presentar algun o varis dels documents que aquestes Normes exigeixen per a cada cas.
- 5 Les sol·licituds hauran d'anar acompanyades de la documentació que l'Ajuntament faciliti sobre el bé catalogat. En aquest sentit es recavarà de l'Ajuntament, i aquest oferirà tota la informació recollida en el present Pla, així com aquella altra de la qual en tingui disposició.
- 6 A criteri del Servei Tècnic Municipal del Patrimoni es podrà exigir, prèvia justificació amb un informe tècnic, la presentació d'avalis bancaris per un import igual al pressupost de la intervenció, a l'objecte de garantir la correcta execució de la intervenció sol·licitada.

Article 347. Documentació necessària per a sol·licitar certificats urbanístics

Per a la sol·licitud de certificats de règim urbanístic de béns catalogats i d'edificis compresos en els seus entorns objecte de protecció, s'haurà de presentar la següent documentació: situació a escala 1:1000, amb expressió d'aquells elements que facilitin la seva localització.

- a. Croquis esquemàtic a escala 1:100 de les façanes del tram de carrer on s'ubica el bé objecte de la informació, amb expressió de:
 - Amplàries de les façanes.
 - Alçàries de l'edificació i nombre de plantes.
 - Obertures, cossos volats i elements compostius més rellevants.
- b. Fotografies en color del tram de carrer i ambient que l'envolta.
- c. Croquis esquemàtic a escala 1:100 de la planta de l'edifici i dels del costat, amb expressió de les profunditats d'edificació

Article 348. Documentació necessària per a les intervencions en béns catalogats

Les sol·licituds de llicència, a més dels documents necessaris per a tot tipus de llicència, s'haurà d'adjuntar, com a mínim, la següent documentació:

- a. Projecte tècnic per a totes les obres i instal·lacions signat per tècnic competent i visat pel corresponent col·legi oficial.
- b. Memòria justificativa en relació a la fitxa de protecció i amb el següent contingut:
 - Expressió del tipus d'actuació i caràcter preceptiu o voluntari de la mateixa.
 - Usos a que es destinen les edificacions.
 - Justificació de l'adequació de la intervenció

- c. Memòria descriptiva i constructiva del bé catalogat en el seu estat actual, amb especial atenció dels elements objecte d'actuació.
- d. Memòria descriptiva de la intervenció a realitzar, amb especificacions dels següents punts:
 - Estat de càrregues dels elements i apuntaments en el seu cas.
 - Materials, textura i cromatisme.
 - Mesures específiques a adoptar.
- e. Plànol de situació a escala mínima 1:500 i amb expressió del Bé t i el seu entorn.
- f. Plànols d'informació, a escala 1:50, de plantes, seccions i alçats de l'estat actual, amb detalls a escala mínima 1:20 dels elements que estiguin relacionats amb la fitxa de protecció.
- g. Plànols de projecte a escala 1:50, de plantes, seccions, alçats i volumetries o fotomuntatges de les intervencions que es proposen, amb expressió dels detalls necessaris per a la comprensió de les actuacions
- h. Fotografies en color del bé catalogat amb expressió de la situació de les intervencions proposades.
- i. Proposta d'actualització de la fitxa de protecció, la qual serà degudament complimentada un cop siguin acabades les obres.
- j. Autoritzacions d'altres organismes que siguin competents.

Article 349. Documentació per a intervencions en l'entorn dels béns catalogats

Les sol·licituds de llicència per obres de qualsevol tipus dins l'entorn protegit d'un bé catalogat, a més de la documentació exigible a qualsevol altre projecte, haurà de contenir, com a mínim, la documentació següent:

- a. Memòria justificativa de l'actuació en relació a la fitxa de protecció amb especial atenció a les característiques dels àmbits de protecció del bé catalogat i la seva relació amb aquest, així com la normativa aplicable a aquests àmbits.
- b. Memòria descriptiva de la intervenció a efectuar amb expressió de materials, textures i cromatisme. Justificació de l'adequació de la intervenció en relació al bé catalogat.
- c. Plànol de situació a escala 1:500 del bé catalogat, amb expressió dels entorns i els àmbits de protecció, amb expressió de les cobertes i les parts protegides.
- d. Plànol a escala 1:100 de plantes, seccions i alçats de l'estat actual del bé catalogat i del context ampli on es situa.
- e. Plànols a escala 1:100 de plantes, seccions i alçats de les intervencions a realitzar.
- f. Fotografies en color del bé catalogat i de l'entorn amb expressió de la situació de les intervencions a realitzar en relació al bé catalogat.
- g. Volumetries o fotomuntatges relacionant el projecte i el bé catalogat, de manera clara i precisa.

CAPÍTOL IV. NORMES DE PROTECCIÓ

Article 350. Béns catalogats

- 1 Els béns catalogats són aquells elements immobles que tenen interès històric, arqueològic, artístic, arquitectònic o paisatgístic, ja sigui globalment o en algun dels seus àmbits o parts, a conseqüència del qual són objecte de protecció. Als efectes de la seva catalogació s'ha estat a una classificació lligada exclusivament a la naturalesa del bé.
- 2 Els béns catalogats, atenent a les seves característiques, s'han classificat en tres grups:
 - a. Edificis. En aquest apartat s'inclouen totes les construccions amb caràcter habitable o ocupable. També formen part d'aquest grup els conjunts d'edificis i els grans espais públics. Tots aquests components tenen caràcter urbanístic i estant subordinats al planejament.
 - b. Arqueologia. Aquest capítol inclou els jaciments que per el seus trets tan específics necessiten d'un tractament diferenciat.

- c. Elements. Aquest conté totes les altres peces que no poden ésser inclosos en els dos apartats anteriors. Sobretot fa referència a objectes mobles i arts aplicades en l'àmbit urbà de caràcter ornamental, testimonial o funcional, això com elements naturals.
- 3 Qualsevol actuació en els béns objecte de protecció estarà sotmesa a allò que es preveu en aquesta Normativa.
 - 4 A cadascun dels béns li correspon una fitxa del Catàleg, que conté una part descriptiva i una altra normativa que concreta la protecció específica per a cada àmbit del bé catalogat.
 - 5 Per a la descripció de la protecció específica, a la fitxa normativa es fa servir un repertori conceptual que es pot agrupar sota els capítols d'àmbits, parts i aspectes.

Article 351. Àmbits

Per a la protecció dels béns catalogats es distingeixen els següents àmbits:

- 1 Edificació. S'entén per edificació protegida tota construcció arquitectònica que, pels seus valors arqueològics, històric-artístics o arquitectònics, cal que sigui preservada. En general constitueix l'àmbit essencial del bé catalogat i constitueix la referència principal pels demés. La protecció podrà referir-se a la totalitat de l'edificació existent o solament a alguna o algunes parts de la mateixa. La determinació de la totalitat o parcialitat de la protecció, així com la determinació en aquest segon cas de les parts a preservar, es precisen a la corresponent fitxa individual de protecció. En el cas de protecció parcial, caldrà preservar com a mínim les parts característiques del nivell de protecció.
- 2 Espai lliure. S'entén per espai lliure protegit aquell que, pel seu interès específic o per la relació amb l'edificació protegida, cal que mantingui el seu caràcter, no permetent-se en cap cas la seva ocupació. En determinats casos es podrà permetre una determinada edificabilitat amb unes condicions d'emplaçament, tal i com s'assenyala a les fitxes normatives. Podran haver-hi elements expressament protegits dins l'espai lliure, tal com la jardineria, el mobiliari, la pavimentació, i inclòs, construccions auxiliars. En aquest cas la fitxa individual de protecció ho determinarà específicament. La delimitació de l'espai lliure protegit es determina específicament en cada fitxa de protecció.
- 3 Espai edificable. És aquell espai on es permesa l'edificació però que, per la seva contigüitat amb l'edificació protegida o amb l'espai lliure protegit, cal que aquella es subjecti a condicions volumètriques específiques no contemplades en el planejament urbanístic vigent.
- 4 Entorn. És aquell espai, edificat o no, situat en contigüitat a algun dels àmbits de protecció del bé catalogat i en el que cal preveure una regulació urbanística específica amb la finalitat de recolzar la protecció del bé catalogat. La seva delimitació es determina a les fitxes individuals de protecció.

Article 352. Parts de l'edificació

- 1 Per a tal de concretar l'abast de la protecció sobre l'edificació, es defineixen diferents parts d'aquesta com a resultat de la seva descomposició física i funcional.
- 2 Per a l'exterior de l'edificació es defineixen les següents parts:
 - a. Façanes. Són els paraments verticals que delimiten el volum exteriorment i resten a la vista, tant si enfronten amb l'espai públic com amb el privat.
 - b. Coberta. És el parament de tancament superior de l'edificació, amb la inclusió de tots els elements particulars que la caracteritzen.
 - c. Volumetria. Està constituïda pel conjunt de les parts definides en aquest apartat (façanes i coberta) i que conformen els límits físics exteriors de l'edificació.
- 3 Per a l'interior de l'edificació es defineixen les següents parts:
 - a. Estructura de suport. Constituïda pel conjunt d'elements constructius que garanteixen l'estabilitat i la sustentació de l'edificació. Quan sigui necessària una major concreció es descriuran a la fitxa normativa els elements més rellevants.

- b. **Estructura funcional.** És la que fa referència a la composició arquitectònica de la planta i la secció de l'edificació. Es distingeixen dos nivells:
1. General: Quan fa referència a l'obra major i, en alguns supòsits, als compartiments entre les diverses propietats i/o activitats.
 2. Particular: Quan fa referència a l'obra menor i als compartiments de la mateixa activitat i/o propietat pel conjunt de l'edificació. També es refereix a determinades peces o dependències quan aquestes s'expliquen a la fitxa normativa.

Article 353. Aspectes

- 1 Per a completar la definició de l'abast de la protecció es distingeixen varis aspectes referits a la formalització arquitectònica de l'edificació.
- 2 Es defineixen els següents aspectes:
 - a. **Geometria.** S'entén per geometria les regles de composició que defineixen la façana: eixos de simetria, alineació de sobrellindes i ampits, gradació d'obertures, proporció buit-ple, seriació o qualsevol altra regla per a la disposició dels elements que componen la façana.
 - b. **Cossos i elements sortints.** S'entenen per cossos sortints aquells que tenen caràcter d'ocupables - tancats, semitancats o oberts- i que sobresurten de la línia de la façana. S'entén per elements sortints aquells altres que no tenen el caràcter d'ocupables.
 - c. **Forma i dimensió de les obertures.** S'entén per forma de les obertures la figura geomètrica que presenta l'envolvent interior del forat o buit de façana (quadrat, rectangle, ..). S'entén per dimensió de les obertures les seves mesures interiors (amplada i/o alçada).
 - d. **Cromatisme.** S'entén per cromatisme tot el que fa referència als colors i a les qualitats de matís o brillantor dels materials utilitzats.
 - e. **Textura.** S'entén per textura les qualitats d'acabats superficials resultat dels materials utilitzats.
 - f. **Materials:** S'entén per materials la naturalesa física de les matèries utilitzades per a la construcció.
 - g. **Ofici.** S'entén per ofici aquelles parts de l'edificació que han estat realitzades expressament amb l'objecte d'ennobrir-la i a càrrec generalment d'oficis artesanals especialitzats, tal com fuster, picapedrer, serraller, estucador.
- 3 S'anomena tractament al conjunt dels següents aspectes: Cromatisme, textura, materials i ofici.

Article 354. Categories d'intervenció

Tots els béns catalogats es classificaran en funció de les seves possibilitats d'intervenció a partir d'una valoració individualitzada i que es concreta en els següents tipus:

- a. **RESTAURACIÓ (clau R).** Inclou els béns catalogats que, per les seves característiques, són entesos com a monument i que, en conseqüència, ha de garantir-se la seva conservació amb mètodes propis de la restauració adequada.
- b. **RESTAURACIÓ TIPOLÒGICA (clau RT).** Fa referència als béns catalogats significatius des del punt de vista tipològic en raó de les seves especials característiques estructurals (el seu sistema portant i tècnica constructiva emprada), dimensionals (pel tipus de paràmetres utilitzats) i distributives (per la seva organització en l'espai).
- c. **REESTRUCTURACIÓ PARCIAL (clau REP)** Fa referència als béns catalogats significatius per la persistència, encara que fragmentada, dels seus valors originals o per la qualitat de la composició formal de la façana, o per la possibilitat de conformar un conjunt urbà de notable valor ambiental. Tot això independentment que l'interior hagi sofert alteracions notables en el temps.

Article 355. Nivells de protecció

- 1 Els nivells de protecció s'aplicaran per a cada bé catalogat sobre cadascun dels àmbits de protecció existents. En conseqüència, un bé catalogat podrà disposar de varis nivells de protecció.

- 2 El nivell de protecció assignat a cada àmbit indicarà les formes d'actuació aplicables en cadascun d'ells d'acord amb allò que preveuen els articles 358 a 363, de les presents Normes.
- 3 Els nivells de protecció aplicats sobre l'àmbit de l'edificació són els següents:
 - a. NIVELL INTEGRAL (clau A). Protegeix la totalitat de l'edificació pel seu caràcter singular.
 - b. NIVELL PARCIAL (clau B). És aquell que protegeix una o varies parts de l'edificació, essent comuna en tots els casos la protecció de la volumetria i l'estructura de suport. Les parts addicionalment protegides queden determinades a la fitxa individual de protecció.
 - c. NIVELL PUNTUAL (clau C). És aquell que protegeix una o varies parts de l'edificació, com a mínim la façana, però que, en cap cas, és la volumetria amb els seus components físics. Es pot referir a les façanes, alguna dependència interior o elements puntuals de la façana que poden ésser traslladats. Aquestes parts protegides queden determinades a la fitxa individual de protecció, sense perjudici que un estudi més detallat del bé catalogat amplii dits elements puntuals a protegir.
- 4 Els nivells de protecció aplicats sobre l'àmbit de l'espai lliure són els següents:
 - a. NIVELL AMBIENTAL INTEGRAL (clau D). És aquell que protegeix la totalitat de l'espai lliure relacionat amb l'edificació, degut al seu caràcter singular.
 - b. NIVELL AMBIENTAL PUNTUAL (clau E). És aquell que protegeix determinats elements o construccions auxiliars existents en l'espai lliure relacionat amb l'edificació, la protecció específica dels quals queda definida a la fitxa individual de protecció.
- 5 Els nivells de protecció sobre l'àmbit de l'espai edificable són els següents.
 - a. NIVELL AMBIENTAL COMPOSITIU (clau F). És aquell que protegeix l'espai edificable relacionat amb l'edificació protegida o amb l'espai lliure d'edificació, subjectant-lo a unes condicions volumètriques, tipològiques i compositives determinades i que figuren a la fitxa individual de protecció.
 - b. NIVELL AMBIENTAL VOLUMÈTRIC (clau G). És aquell que protegeix l'espai edificable relacionat amb l'edificació protegida o amb l'espai lliure d'edificació, subjectant-lo a unes condicions volumètriques concretes i que consten a la fitxa individual de protecció.
- 6 El nivell de protecció aplicat sobre l'àmbit de l'entorn és el següent:
NIVELL AMBIENTAL (clau H). És aquell que protegeix l'entorn del bé catalogat i la seva delimitació es determina a la fitxa individual de protecció.
- 7 De manera conceptual hi ha una relació directa entre Categoria d'intervenció, definida a l'article anterior d'aquestes Normes, i Nivells de Protecció, ja que el primer es sobre la globalitat del bé, mentre que el segon es sobre un àmbit concret.

Article 356. Formes d'actuació

- 1 Les formes d'actuació que poden realitzar-se dins l'àmbit d'aquest Pla Especial i Catàleg es tipifiquen de la manera següent:
 - a. CONSERVACIÓ. S'entén per conservació aquella intervenció física que té per finalitat el mantenir les edificacions, construccions o instal·lacions en les degudes condicions d'ornat, higiene i seguretat, d'acord amb allò que preveu l'article 189 del TRLlu. Es consideraran obres compreses dins aquest apartat les reparacions eventuais de tots aquells elements o instal·lacions que es considerin en mal estat (cobertes, baixants, instal·lacions sanitàries i d'altres) i les obres d'estricta manteniment (acabats exteriors i d'altres similars).
 - b. CONSOLIDACIÓ. S'entén per consolidació aquella intervenció física que té per objecte restituir o augmentar la resistència i la solidesa dels elements estructurals del bé protegit, deteriorats o no, afermant-los o reforçant-los. Les obres de consolidació es consideren també compreses dins el concepte d'ús i conservació a que fa referència l'article 189 del TRLlu.
 - c. RESTITUCIÓ. S'entén per restitució aquella intervenció física que pretén, mitjançant la reparació de parts o elements malmesos de l'obra, restituir l'edificació al seu estat originari o a alguna de les seves etapes d'evolució anterior, tot fent-ne o no una reinterpretació creativa. La

reposició o reproducció de les condicions originals haurà d'incloure, en qualsevol cas, la consolidació dels elements estructurals o de les instal·lacions.

- d. REUTILITZACIÓ. S'entén per reutilització la intervenció física per adequar el bé protegit a uns usos més acords amb les seves possibilitats actuals i/o a les necessitats col·lectives. Aquesta intervenció pot anar acompanyada o no de restauració global. S'entén també per reutilització la destinació del bé a un altre ús.
 - e. REHABILITACIÓ. S'entén per rehabilitació aquella intervenció física que té per objecte l'adequació, millora o actualització de les condicions d'habitabilitat, tot i mantenint les característiques tipològiques de l'edifici. Pot incloure, en alguns casos, la reutilització.
 - f. REFORMA. S'entén per reforma aquella intervenció física que pretén adequar o transformar l'espai interior de l'edificació. Pot comprendre, en funció del nivell i de les indicacions de la fitxa individual de protecció, obres d'enderroc o de substitució parcial d'elements interiors, àdhuc els estructurals sense, però, que mai pugui quedar alterada la composició de les façanes.
 - g. ENDERROC. S'entén per enderroc la intervenció física que tendeix a la demolició total o parcial d'una edificació.
 - h. OBRA NOVA. S'entén per obra nova la intervenció física que té per objecte la construcció de nova planta sobre solars buits existents o sobre els que, com a conseqüència de l'enderroc d'edificacions, es pugui edificar conforme a les normes d'aquest Pla. També s'entén per obra nova les ampliacions en edificis ja construïts.
- 2 L'enquadrament per l'Administració municipal d'un bé catalogat dins d'algun dels conceptes definits normativament en aquest article no perjudicarà mai els interessats als efectes de demanar subvencions o altres ajudes a diversos organismes públics o privats en matèria de rehabilitació.
 - 3 S'entenen com a obres d'adaptació les de conservació, consolidació i restitució, tal i com queden definides en aquest article.

Article 357. Preceptivitat de les formes d'actuació

- 1 Les formes d'actuació de conservació, consolidació i restitució es consideren preceptives per a tots els béns catalogats. En aquest sentit, l'Administració Municipal pot obligar als propietaris dels béns catalogats a la seva execució sempre que es demostrï la seva necessitat.
- 2 Les altres formes d'actuació es consideren opcionals o facultatives. En qualsevol cas, la seva realització anirà condicionada a l'atorgament de la corresponent llicència i d'acord amb les condicions que en aquesta es fixin.

CAPÍTOL V. DISPOSICIONS PARTICULARS

Article 358. Regulació de les formes d'actuació en el nivell de protecció integral

Les edificacions protegides amb el nivell de protecció integral (clau A) admeten les següents formes d'actuació:

- a. Conservació. En qualsevol cas
- b. Consolidació i restitució: Quan l'estat de l'edifici ho demani.
- c. Reutilització i rehabilitació: Sempre que no suposi deterioració de la vàlua artística del bé catalogat.
- d. Enderroc: Excepcionalment i en el cas de l'existència de parts o elements de l'edificació impropis, afegits a l'edificació original, o de restes poc significatives, segons preveu l'article 32 de la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català. En aquest cas, junt amb la sol·licitud de llicència caldrà presentar un estudi tècnic i gràfic respecte l'evolució històrica de l'edifici o element, amb una valoració estètica de les seves diferents parts.

Article 359. Regulació de les formes d'actuació en el nivell de protecció parcial

Les edificacions protegides amb el nivell de protecció parcial (clau B) admeten les mateixes formes d'actuació que en el nivell de protecció integral i en els termes que es fixen a l'article 29 d'aquestes Normes. A més s'admeten les següents formes d'actuació:

- a. Reforma. De les parts interiors de l'edificació que no estiguin protegides.
- b. Enderroc. D'aquelles parts d'edificació sense cap vàlua i no protegides expressament, acomplint, però, les determinacions de l'article 32 de la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català.

Article 360. Regulació de les formes d'actuació en el nivell de protecció puntual

Les edificacions protegides amb el nivell de protecció puntual (clau C) admeten les mateixes formes d'actuació que en el nivell de protecció parcial i en els termes que consten a l'article 30 de les presents Normes. A més, s'admet la forma d'actuació d'obra nova o de substitució de les edificacions sense vàlua i no protegides expressament i en ampliacions de volum de siguin admeses pel planejament urbanístic vigent i en les condicions que es fixen a les fitxes individuals de protecció.

Article 361. Regulació de les formes d'actuació sobre l'espai lliure d'edificació

- 1 Les actuacions sobre els espais lliures d'edificació protegits amb el Nivell Ambiental Integral (clau D) admeten les següents formes d'actuació:
 - a. Conservació. En qualsevol cas.
 - b. Consolidació i restitució. Quan l'estat de l'espai lliure o l'edifici protegit ho requereixin.
 - c. Reutilització i rehabilitació. Sempre que no suposi la deterioració de la vàlua artística de l'espai.
 - d. Enderroc. En el cas d'existència d'elements o construccions auxiliars que no estiguin expressament protegides i que puguin considerar-se impròpies respecte del bé catalogat.
- 2 Les actuacions sobre els espais lliures d'edificació protegits amb el Nivell Ambiental Puntual (clau E) admeten les mateixes formes d'actuació que en el cas de Nivell Ambiental Integral, admetent amés les següents formes d'actuació:
 - a. Reforma. En el cas d'existència d'elements o construccions auxiliars que no estiguin específicament protegides.
 - b. Obra nova. Es permeten les construccions destinades a mobiliari complementari per a jardí i/o edificacions auxiliars sempre i quan estiguin d'acord amb el planejament vigent i amb les condicions establertes a la fitxa individual de protecció.
 - c. Enderroc. En el cas de l'existència d'elements o construccions auxiliars que no estiguin expressament protegides i que podran tenir el caràcter d'obres preceptives sempre que no superin l'edificabilitat permesa.

Article 362. Regulació de les formes d'actuació sobre l'espai edificable

- 1 Les actuacions sobre els espais edificables amb Nivell Ambiental Compositiu (clau F) admeten totes les formes d'actuació previstes en aquesta Normativa, tant si es tracta de construccions existents permeses com de nova construcció. Les condicions sobre qüestions volumètriques, tipològiques, compositives i de tractament queden definides a la fitxa individual de protecció.
- 2 Les actuacions sobre els espais edificables amb Nivell Ambiental Volumètric (clau G) admeten les mateixes formes d'actuació que en el cas anterior, però únicament condicionats sobre la volumetria.

Article 363. Regulació de les formes d'actuació sobre l'entorn

- 1 Les actuacions sobre l'entorn amb Nivell Ambiental (clau H) admeten totes les formes d'actuació previstes en aquestes Normes, ja sigui sobre edificacions existents, de nova planta o espais edificats. A la fitxa individual de protecció es defineixen per a cada cas les condicions específiques a tenir en compte

- 2 Com a norma general, les noves edificacions i les substitucions hauran d'harmonitzar amb les característiques tipològiques del bé catalogat, evitant que la nova actuació, pel que fa al seu volum, situació, alçària, paraments, tanques o qualsevol altre element, sigui permanent o no, limiti el camp visual, trenqui l'harmonia o desfiguri les perspectives.

Article 364. Criteris comuns respecte les formes d'actuació en tots els tipus de protecció

- 1 Les formes d'actuació permeses que s'apliquin sobre les parts i aspectes de l'edificació expressament protegits d'acord amb la fitxa individual de protecció, no podran alterar ni tampoc malmetre aquestes .
- 2 Les formes d'actuació permeses que s'apliquin sobre les parts i aspectes no protegits de l'edificació hauran d'ésser respectuoses amb les parts protegides, tot i contemplant les seves lleis de composició, estructurals, formals i tipològiques. Aquestes normes seran d'aplicació tant en edificacions existents com aquelles altres de nova planta que permetin la normativa general aplicable.

Article 365. Regulació dels elements sortints de caràcter temporal

- 1 Rètols. Es prohibeix expressament la col·locació de rètols en banderola en les edificacions protegides amb els nivells integral, parcial i puntual (claus A, B i C). Respecte els rètols situats paral·lelament al pla de façana, al marge de respectar la composició general de l'edificació, hauran de tenir en compte les següents condicions:
 - a. Els rètols s'integraran en els buits arquitectònics.
 - b. S'adaptaran a les proporcions de l'obertura.
 - c. No es superarà en cap cas els 0,60 metres d'altura.
 - d. El rètol quedarà encastat, sempre que l'estructura de l'edifici ho permeti, 0,15 metres com a mínim respecte del pla de façana.
 - e. No es permetran els rètols adossats a les baranes dels balcons.
 - f. Mitjançant estudis de conjunt es podran autoritzar rètols sobre paraments de façana en planta baixa, sempre que la proporció ple-buit sigui superior a 1,5.
 - g. També s'admetran rètols adossats a les façanes quan aquests tinguin el caràcter de directori de les activitats que es desenvolupen en el immoble, indicant la denominació del bé catalogat. Caldrà eliminar la resta de rètols existents a la façana.
- 2 Elements de les instal·lacions i altres elements sortints. Els que hagin de situar-se de forma necessària a les façanes de les edificacions protegides amb el nivell integral (clau A) i també els de nivell parcial i de nivell puntual (claus B i C) tindran en compte les següents condicions:
 - a. El seu emplaçament es justificarà en relació a la composició general de la façana.
 - b. No ultrapassaran el pla exterior de la façana.
 - c. Els tendals, una vegada plegats, s'integraran en el buit arquitectònic.

Article 366. Desmuntatge d'un bé catalogat

- 1 Si en un edifici catalogat un estudi tècnic demostrés la necessitat ineludible de procedir al desmuntatge de part de les façanes per a tal de poder executar les obres permeses per les presents Normes, aquesta operació es podrà dur a terme amb les següents condicions:
 - a. Constitució d'un aval bancari que garanteixi la total reconstrucció de la façana, segons l'estudi econòmic i el projecte tècnic d'execució.
 - b. El projecte tècnic d'execució contindrà les següents condicions:
 1. Els acabats de façana, pel que fa a materials i execució seran els mateixos que els de l'edificació existent. Això implicarà una investigació dels materials utilitzats i dels sistemes emprats al seu dia per a l'execució de l'obra original. El projecte proposarà solucions d'execució que garanteixin la mateixa qualitat i textura utilitzant, si és necessari, els mateixos sistemes originals d'execució, o similars.

2. El projecte ha de realitzar la mateixa proposta en totes les parts i elements arquitectònics que es pretengui desmuntar, siguin del material que siguin. Aquests elements no es podran desmuntar si no hi ha una total garantia tècnica de poder-los reconstruir exactament amb les mateixes condicions de qualitat i textura.
3. Els elements arquitectònics de nova col·locació es construiran amb les mateixes o similars condicions materials i sistemes que els reconstruïts.

Article 367. Regulació d'usos

- 1 En els béns catalogats, i pel que fa als àmbits corresponents de l'edificació protegida, espai edificable i l'entorn, s'admet qualsevol ús d'entre els permesos per aquest POUM, d'acord amb la seva qualificació urbanística. En el cas que, per algun bé catalogat, es modifiqui totalment o parcialment el seu règim d'usos, aquesta modificació s'inclou a les fitxes del Catàleg.
- 2 En qualsevol cas, en els béns arqueològics solament s'admeten els usos propis d'aquesta activitat, prohibint-se tots els demés, independentment de les disposicions que al respecte contempli el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 3 Dins l'àmbit de l'espai lliure solament es premés l'ús de parc, jardí o aquells altres complementaris del bé protegit. Si en aquest espai es permesa l'edificació parcial, els usos que podrà contenir seran els mateixos que els que corresponen al bé protegit.
- 4 Els usos admissibles en els béns catalogats acompliran amb les disposicions que, al respecte, contempla aquest POUM, i les ordenances municipals que el despleguin.
- 5 A les fitxes individuals de protecció, així com en el cos principal d'aquesta Normativa en algun cas, s'assenyalen els usos preferents d'entre els admesos. El destinar un immoble a un ús dels admesos és opcional, si bé en el cas que sigui assignat a un dels declarats preferents es considerarà positivament a l'hora d'obtenir la col·laboració de L'administració.
- 6 L'ús a que es destini un bé catalogat no pot comportar as la seva degradació.
- 7 La sol·licitud de llicència per a l'inici o el canvi d'activitat d'un bé catalogat haurà d'anar acompanyada dels documents que demostrin que queda assegurada la conservació del bé, tant inicialment com en el seu desenvolupament posterior.

Article 368. Disposicions especials en el cas de béns catalogats com a masies

- 1 Les masies són les edificacions o conjunts d'edificacions lligades històricament a activitats d'explotació de la terra i que en la actualitat, mantenint o no els usos inicials, conserven els valors d'una arquitectura popular i anònima que, amb les successives transformacions que ha sofert en el temps, segueixen mantenint l'esperit de l'home lligat a la terra i transmeten la cultura de la gent que habitaren aquest territori amb anterioritat a nosaltres. Les seves peculiars característiques de situació, tipologia i ús fan necessari un tractament especial, sense perjudici del que es pugui disposar a la fitxa i plànol de protecció corresponents.
- 2 Criteris generals d'aplicació:
 - a. Aquestes disposicions són aplicables a totes les masies que es puguin catalogar i, en especial, a les que figuren en aquest Catàleg i que són

<ol style="list-style-type: none"> 07. Mas Brugarol. 08. Mas Masoni (Pepó). 10. Mas Salvà 17. Mas Canyet. 19. Mas Vilanova de la Pietat. 20. Mas Pagès de la Pietat 21. Mas Aguilar (Parals). 22. Mas Colls de Vila-romà. 23. Mas Gorgoll. 24. Mas Mauri de S'Alguer. 	<ol style="list-style-type: none"> 27. Mas Miró o Torre Mirona. 29. Mas Collell (ara Mas Bofill). 30. Mas Bofill (ara Mas Xec). 31. Mas Ros. 32. Torre Ribes. 33. Mas Ribes. 36. Mas Gallardó. 37. Mas Agustí. 38. Mas Resclosa (can Blau). 84. Mas Guerau des Grau.
---	--

26. Mas Juny.

86. Casa Josep Sàbat.

- b. Quan es produeixi concurs de disposicions, les que constin a la fitxa i al plànol de protecció exclouen a les demés.
- 3 En les intervencions en masies es tindran en compte els següents aspectes:
- a. Volumetria. Es permet el manteniment de la volumetria que configura tot el conjunt: edifici residencial, graners, pallisses, corrals i d'altres dependències de caràcter agrícola, així com tanques i barris.
 - b. Cobertes. Es mantindrà la forma de les cobertes dels cossos originals que han configurat el mas. També es conservaran els ràfecs amb imbricacions de teula o rajola. El material usual serà la teula ceràmica tipus àrab, sempre que no hi hagi precedents d'altres materials.
 - c. En les dependències auxiliars de caràcter agrícola podran utilitzar materials que tinguin una textura i cromatisme que s'adapti a la homogeneïtat del conjunt.
 - d. Façanes. Es mantindrà la formalització arquitectònica de la façana principal del mas (generalment orientada a Sud), així com les galeries.
 - e. Es conservaran tots els elements constructius i ornamentals de qualsevol de les façanes: portals dovellats, brancals i llindes de pedra o fusta treballada, escuts, dates, rellotges de sol, contraforts,
 - f. També es conservaran les textures i cromatismes originals i, en el seu defecte, s'estucaran i arrebossaran amb colors ocres o terrossos.
 - g. Les noves estructures mantindran les proporcions i dimensions de les preexistents.
 - h. Estructura portant. Es conservarà l'estructura portant bàsica original: murs, arcs, voltes, cavalls de coberta, així com els seus materials, sempre que l'estat de conservació ho permeti.
 - i. Estructura funcional. Respecte del conjunt. Caldrà mantenir l'organització dels diferents volums al voltant de l'era o pati.
 - j. Respecte de l'edifici principal. Caldrà mantenir els espais que formen l'esquema bàsic de distribució: sala d'accés i escala a planta baixa i sala-distribuidor a la planta pis.
 - k. Espai lliure. Espai immediat a la masia i directament vinculat a la mateixa. Pot classificar-se en tres tipus diferents:
 1. Eres. No es permet cap tipus d'edificació, ni arbrat dins el seu perímetre. Es mantindrà el caràcter tancat o obert de l'era. En les eres obertes no es permeten edificacions al seu voltant.
 2. Barris. Es mantindran els volums edificats i les closes que els configuren. No es permet cap edificació al seu interior.
 3. Pati. Solament es permetran aquelles edificacions que siguin necessàries pel normal desplegament de l'activitat a que es destina el bé catalogat i no es puguin aprofitar les edificacions ja existents. Aquests edificis es desplegaran en planta baixa i seguiran les pautes constructives i compositives del bé catalogat.
 - l. Espai edificable. En aquest cas l'àmbit que correspon a l'espai edificable no existeix i queda regulada edificació permesa mitjançant l'entorn.
 - m. Entorn. Espai protegit en el que solament es permetran ampliacions de volum sempre i quan:
 1. Estiguin destinades a usos de caràcter agrícola o d'utilitat pública o interès social.
 2. S'hagin esgotat totes les possibilitats de reutilització dels cossos i dependències auxiliars existents.
 3. S'adaptin a la morfologia volumètrica del conjunt.
 4. Se situïn seguint l'esquema original de creixement i sempre en llocs no visibles des de les visuals d'accés.
 5. En el cas d'ampliacions importants, el projecte inclourà un estudi paisatgístic que demostrï la integració d'aquesta ampliació en l'entorn, així com la nul·la incidència de la mateixa respecte la masia. En general, es procurarà situar les ampliacions a una distància no inferior als 150 metres del cos principal i s'envoltaran de barreres naturals com arbrats, desnivells o altres.

6. S'utilitzin materials i acabats com els ja existents. També podran utilitzar-se altres materials sempre que la seva textura i cromatisme s'adaptin a la homogeneïtat del conjunt.
7. Es prohibeixen els pendents superiors als 30% en les cobertes.
8. No es permeten moviments de terres que modifiquin sensiblement l'actual configuració del territori.
9. S'ha de mantenir l'arbrat que envolta la masia, en especial els xiprers i les palmeres, o d'altres espècies de caràcter tradicional o simbòlic.
10. S'han de mantenir els camins existents, amb el seu traçat i rasants.
- n. Usos. S'admeten tots els usos permesos pel POUM segons el tipus de sòl on estiguin situades les masies, sempre i quan no suposin perjudici de les disposicions establertes en aquesta Normativa. En tot cas serà preferent l'ús agrícola.
- o. Torres. Es tindran en compte les següents regles:
 1. Cal mantenir la seva volumetria.
 2. Es conservarà la textura original (normalment paredat).
 3. Es conservaran tots els elements defensius de les façanes (parapet, espitlleres, matacà, merlets,).
 4. Les torres que originalment estaven aïllades, únicament es podran unir a la casa mitjançant elements lleugers.
4. Criteris complementaris de protecció. La protecció de les masies ha d'anar acompanyada de la protecció de l'espai situat al seu voltant, estigui o no vinculat directament a les mateixes, a l'efecte de protegir no solament la construcció sinó també l'àrea d'influència que conforma una unitat paisatgística amb la masia. A aquest efecte es defineixen tres àrees o entorns de protecció:
 - a. Accessos. Espai immediat i contigu a la masia i per on té l'accés principal. En aquest espai no s'admet cap construcció i, en el supòsit d'haver-n'hi, serà preferent la seva demolició, amb excepció que les mateixes siguin necessàries pel normal desplegament de l'activitat a que es destina la masia. En aquest cas caldrà adaptar la construcció a les característiques de la masia.
 - b. Espai immediat. Espai directament vinculat a la masia i que forma part intrínseca de la mateixa. En aquest espai es situen les eres i els barris i, en algun cas, els patis. En aquest espai es permeten aquelles edificacions necessàries per l'activitat de la masia, sense que en cap cas puguin destorbar les visuals normals de la mateixa des del exterior. La composició d'aquests elements seguirà les pautes de la construcció principal.
 - c. Espai exterior. Espai configurat per tot l'entorn des del que es manté una visual important de la masia i que conforma amb ella una unitat paisatgística. És un espai en el que cal conservar les seves actuals condicions bàsiques. En ell s'admetran solament aquelles construccions i instal·lacions que no destorbin la configuració general del paisatge, així com les visuals de la masia. Això sense perjudici del que es disposa a l'apartat h) d'aquest mateix article.
5. A les fitxes del present Catàleg es despleguen gràficament, en els casos en que ha estat possible fer aquest estudi, aquests tres espais, definint-los a l'espai.
6. Serà condició necessària per a l'atorgament de llicències la concreta definició d'aquests tres espais, definició que es tramitarà com una modificació del present Catàleg, d'acord amb allò que disposa l'article 07 del present cos normatiu.
7. En el supòsit d'intervencions importants, caldrà la tramitació d'un document complementari que defineixi de forma clara i unívoca aquests tres espais, conjuntament amb una definició normativa clara de les actuacions possibles en tot l'espai protegit. Això inclòs en el cas que la delimitació ja estigui incorporada al Catàleg.

CAPÍTOL VI. DISPOSICIONS SOBRE EL RÈGIM DELS IMMOBLES CATALOGATS SEGONS LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Article 369. Immobles en el sòl urbà

Al marge de les actuacions previstes a l'article 344 d'aquestes NNUU, i en el supòsit de plans sectorials que desenvolupin les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palamós i en els que dins el seu àmbit físic existeixi algun immoble catalogat, aquest es podrà incloure dins les cessions de sòl per a dotacions als efectes que, previ a la seva rehabilitació si s'escau, es destini a usos de caràcter públic. Tot això d'acord amb allò que preveu la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

Article 370. Immobles en el sòl urbanitzable

Els immobles catalogats que es troben dins l'àmbit d'un sector de planejament en el sòl urbanitzable delimitat es podran incloure, en desenvolupar-se el corresponent PPU, dins les reserves que per sistemes es contemplin.

Article 371. Immobles en el sòl no urbanitzable

Quan en compliment de les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palamós es redactin plans especials de protecció i foment del medi natural i, en especial aquells que es contemplin als articles de les Normes del referit planejament, es localitzin immobles catalogats per aquest Catàleg, es podrà contemplar la seva inclusió en el patrimoni públic sempre que es destinin justificadament a usos de caràcter col·lectiu d'entre els previstos en els sistemes de dotacions públiques.

CAPÍTOL VII. DISPOSICIONS SOBRE EL RÈGIM DELS ELEMENTS CATALOGATS

Article 372. Definició

- 1 Aquest capítol comprèn les disposicions de caràcter general referents als béns catalogats com Elements i que es classifiquen segons la seva naturalesa en:
 - a. Botigues.
 - b. Instal·lacions, construccions que no tenen caràcter d'edifici com el mobiliari urbà, els pous, els dipòsits d'aigua,
 - c. Escultures i monuments.
 - d. Ponts.
 - e. Vegetals.
- 2 A cadascun d'ells correspon una fitxa on es descriu l'element protegit.

Article 373. Àmbit de protecció

Als efectes d'aquesta Normativa, es defineix com a àmbit de protecció dels elements catalogats el que es descriu en cada una de les fitxes de protecció.

Article 374. Protecció dels elements

Les úniques formes d'actuació permeses en aquests Elements són les descrites en les presents Normes respecte el Nivell de Protecció Integral (clau A) per a edificis catalogats.

CAPÍTOL VIII. DISPOSICIONS SOBRE RÈGIM DE RESTES ARQUEOLÒGIQUES

Article 375. Definició

Aquest capítol comprèn les disposicions referents a les zones on es localitzen les restes i vestigis arqueològics descoberts o detectats mitjançant prospeccions o troballes recolzades per estudis històrics-arqueològics. Es denominen Zones Arqueològiques.

Article 376. Objecte

L'objecte d'aquesta Normativa respecte les restes i vestigis arqueològics és la definició de cadascuna de les zones arqueològiques que són objecte de protecció per aquest Catàleg, així com la regulació de les possibles actuacions en aquestes zones.

Article 377. Àmbits de protecció de les zones arqueològiques

- 1 Als efectes d'aquesta Normativa es defineixen com a àmbits de protecció tot el conjunt de la zona arqueològica i que queda conformada pel sòl privat (parcel·les) i/o públic (xarxa d'accés) directament vinculats a aquestes zones.
- 2 Les zones arqueològiques estan delimitades:
 - a. En el sòl privat: pels límits establerts per les parcel·les afectades o parcialment afectades.
 - b. En el sòl públic: pels trams de carrers o places que limiten que limiten aquelles parcel·les, o bé, pels camins d'accés o per perfils geogràfics.
 - c. En general, en el sòl no urbanitzable, els límits de les àrees protegides s'han delimitat a les fitxes corresponents del Catàleg. No obstant això, preventivament es prendrà com a àrea de protecció el sector del territori definit per una línia tancada situada a 100 metres dels límits definits a la fitxa a la fitxa corresponent. En el supòsit de no definir-se es prendrà preventivament una àrea de protecció que abastarà un radi de 200 metres al voltant del bé catalogat.
 - d. En el sòl urbà, la protecció es limitarà solament a l'entorn pròxim que, en cada cas, definirà el Departament corresponent de la Generalitat de Catalunya.
- 3 Els elements inclosos en aquest pla especial i que queden classificats com a béns arqueològics són els següents:

09. Zona del Montagut	
11. Vila romana de Palau	56. Restes del convent dels Agustins.
12. Moll i resclosa font del Llaurer	58. C/ Verdaguer – C/ Casanovas
13. Castell de Vila-romà	59. Mur plaça de la Catifa
14. Conjunt del mas Antoniet	69. Castell de Sant Esteve de Mar
25. Molí de Castell	70. Murs de la Planassa
28. Mina de galena	71. Amarrador (Norai)
34. Poblat ibèric de Castell.	81. Mas Guàrdies
44. Escales del Casino	89. Muralles i baluards del segle XV i XVII

Article 378. Actuacions en zones arqueològiques

- 1 Són preceptives les actuacions de conservació i consolidació.
- 2 Qualsevol actuació en zones considerades arqueològiques requerirà la prèvia autorització del Servei d'Arqueologia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, que podrà determinar l'abast i procedència de dites actuacions.
- 3 Les actuacions en el subsòl de les zones arqueològiques es consideraran un acte subjecte a prèvia llicència municipal i així es farà constar expressament en la sol·licitud. Aquesta s'acompanyarà, com a mínim, de la següent documentació:
 - a. Plànol de situació a escala adequada de la parcel·la, via pública o part del terreny als quals afecten les obres.

- b. Plànol en planta, a escala mínima 1/100, on s'indicaran els rebaixos o obertures a realitzar en el subsòl, dimensions i situació referenciada respecte els límits de la parcel·la i la via pública.
 - c. Memòria descriptiva on es detallin les característiques de les obres a realitzar en el subsòl.
- 4 L'Ajuntament podrà atorgar la llicència amb les condicions que estimi oportunes i d'acord amb la legalitat vigent.
 - 5 Els propietaris o promotors de les obres hauran de comunicar a l'Ajuntament la data de l'inici dels treballs amb vuit (8) dies d'antelació i, a més, permetran les inspeccions que l'Ajuntament o altres Administracions competents estimin oportunes.
 - 6 En el supòsit que es comprovi l'existència de restes o vestigis arqueològics d'interès, l'Ajuntament podrà deturar les obres durant un termini màxim de 15 dies per a la realització dels estudis o prospeccions oportunes per part dels organismes competents.
 - 7 Quan, degut a la importància o interès general de la troballa sigui necessària la paralització indefinida de les obres, es comunicarà de forma fefaent al propietari i al promotor de l'obra, tot i justificant la necessitat de dita paralització juntament amb un informe o dictamen subscrit per tècnic competent en la matèria. En aquest cas es prendran les mesures previstes per la legalitat vigent, en especial la Llei 13/1985 de 25 de juny, del Patrimoni Històric Espanyol, així com el Decret núm. 155 d'11 de juny de 1981 del Departament de Cultura de la Generalitat sobre Excavacions Arqueològiques a Catalunya (DOG 1/7/1981)

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

El present Pla incorpora les previsions dels planejaments derivats aprovats definitivament abans de la seva entrada en vigor, que no contradiguin les seves determinacions, amb aquelles ajustos que es consideren necessaris per una millor ordenació dels sectors corresponents. En alguns casos, atesa la complexitat de dits planejaments, els incorpora de manera explícita, esmentant-se, en cada cas, en la zonificació corresponent.

Segona

Aquest POUM incorpora, com a documentació específica, el Pla Especial de Protecció del patrimoni i el Catàleg i, en aquest sentit, queda derogat el Pla Especial del Patrimoni, aprovat el 21 d'abril de 1999.

Tercera

L'ajuntament tramitarà i aprovarà com a complement d'aquest POUM aquelles ordenances municipals que siguin precises i consideri necessàries.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

No incloent el text refós de la Llei d'urbanisme ni el seu Reglament una disposició transitòria que reguli el règim jurídic dels polígons d'actuació urbanística, segons el seu estat de desenvolupament, pel que fa la reserva d'habitatges de protecció pública prevista a l'art. 57.3 del TRLU, en el redactat que li dona el DL 1/2007, es declara la inexistència d'aquesta obligació quan a l'entrada en vigor del present POUM disposin del corresponent projecte de reparcel·lació o expropiació aprovat inicialment, tal com també es disposa a l'art. 26.10 d'aquestes NNUU.

Pel supòsits de reparcel·lació voluntària o el que afecta un propietari o propietària únics o una comunitat de béns, l'aprovació inicial s'assimila a l'atorgament d'escriptura pública prevista a l'art. 164.1 del RLU.

Segona

En les finques incloses en els sectors de sòl urbà sense Pla de millora urbana aprovat i afectades per sistemes urbanístics generals o locals, es pot autoritzar de donar al sòl els usos provisionals i fer-hi les obres de caràcter provisional, sota les mateixes condicions que preveuen els articles 53 i 54 del TRLUC i 61 del RLUC per al sòl urbanitzable delimitat sense Pla parcial urbanístic aprovat.

Tercera

Podran romandre les edificacions, instal·lacions i activitats preexistents i legalment establertes en els sectors en els quals aquest Pla estableix la necessitat de tramitar un planejament derivat o aquelles incloses en Polígons d'actuació urbanística, fins que no es tramiti i aprovi el corresponent projecte de gestió. Mentrestant, s'hi podran realitzar les obres de reforma i rehabilitació necessàries pel funcionament de l'activitat, inclòs l'ús d'habitatge. Aquestes obres quedaran supeditades a la formalització de la renúncia, mitjançant la inscripció en el Registre de la Propietat, a l'augment del valor d'indemnització en la futura reparcel·lació o expropiació.

Quarta

Es permet realitzar les obres de reforma i rehabilitació necessàries per al seu funcionament, quedant aquestes supeditades a la formalització de la renúncia a l'augment del valor d'indemnització en la futura reparcel·lació o expropiació, fins que no es desenvolupi el planejament derivat corresponent o es realitzi un canvi d'ús, les activitats següents:

- 1 El Cinema Arinco situat a l'avda. Onze de setembre núm. 35.
- 2 El Cinema Kyton situat a l'avda. Onze de setembre núm. 18.
- 3 L'habitatge existent a l'avda. Llibertat s/n, davant el PAU 5, qualificat com a zona 9.a).
- 4 La fusteria d'alumini situada a l'encreuament del carrer Àngel Guimerà i el vial de Ronda.
- 5 L'hotel Trias situat al Passeig del Mar núm. 4.
- 6 El supermercat situat a l'avda. Catalunya, entre els carrers Provença i Aragó.
- 7 L'hotel Sant Joan situat al carrer Major de Sant Joan 34-36.
- 8 Les activitats industrials existents al Paratge de la Pietat, incloses dins els sectors industrials PPU 10 i PPU 11.

Cinquena

Queda incorporat a aquestes disposicions el règim transitori dels edificis en situació de fora d'ordenació o en situació de volum o ús disconforme previst als art. 94 i 95 d'aquestes NNUU, així com el règim transitori previst per les activitats preexistents regulat a l'art. 96.

Sisena

Les instal·lacions d'aire condicionat existents que no compleixen les determinacions establertes en aquestes Normes urbanístiques podran seguir en funcionament fins que calgui la substitució de l'aparell. A partir d'aquest moment hauran d'instal·lar-se en els llocs permesos per les NNUU d'aquest POUM. Pel cas d'aquells aparells existents en els quals es demostrï la impossibilitat de reubicar-los en els llocs permesos per aquests NNUU, es permetrà situar-los en altres llocs arrecerats de les vistes dels espais públics.

Quan s'acrediti la impossibilitat d'instal·lar els aparells d'aire condicionat en els llocs permesos en aquestes NNUU, en els locals ubicats en les plantes baixes d'edificis existents abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM, es permetrà ubicar-los en les façanes dels edificis amb les condicions següents:

Que no sobresurtin del Pla de la façana.

Que no siguin visibles des de la via pública.

Que els elements decoratius que els ocultin s'integrin en la façana.

Que els elements que expulsen l'aire calent se situïn a una alçada superior a 2,50 metres de la vorera i tinguin una orientació horitzontal o inclinada cap amunt.

Setena

L'àmbit de sòl urbanitzable no delimitat 3.b.1, definit en el PGOU, que inclou els terrenys que ocupa actualment el càmping Palamós i els del seu entorn, classificat com a sòl no urbanitzable per aquest POUM en compliment de les determinacions del PDUSC, contra l'aprovació definitiva del qual s'ha interposat recurs contenciós administratiu, passarà a ser sòl urbanitzable delimitat, mitjançant la corresponent modificació del POUM, en cas que recaigui sentència favorable als actors del recurs.

Vuitena

Les places de garatge construïdes en compliment de l'estàndard d'aparcament establert en el PGOU i que no compleixen les determinacions del POUM, en quant la seva ubicació, podran romandre en funcionament i fer-hi les obres de reforma i rehabilitació necessàries per tal d'ajustar l'activitat a la normativa sectorial corresponent.

Novena

Podran atorgar-se llicències d'instal·lació o ampliació de l'activitat o usos, d'acord amb les determinacions del PGOU, si en el moment de l'entrada en vigor del POUM s'ha formulat la corresponent sol·licitud de llicència a l'Ajuntament.

Desena

Es podran atorgar les llicències de primera ocupació fonamentades en llicències urbanístiques ja atorgades, així com aquelles modificacions necessàries per a regularitzar les alteracions efectuades durant l'execució de les obres, ajustades a les determinacions del PGOU.

Onzena

Es podran atorgar les llicències urbanístiques municipals, les llicències d'activitat i executar les obres corresponents d'aquells projectes d'actuacions específiques d'interès públic que es tramitin d'acord amb el procediment previst a l'art. 48 del TRLu i 57.2 del Reglament i d'aquelles referents a construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general rústica, ajustades a les determinacions del PGOU, en les quals s'hagi iniciat el procediment abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM.

Dotzena

Les parcel·les corresponents a l'antic "Pla d'extensió de la vila de Palamós ordenant la platja de la Fosca" que, fent ús de l'art. 110 de les NNUU del PGOU, s'organitzen mitjançant vialitat interior de caràcter privat, podran seguir tenint la condició de solar malgrat que no afrontin amb un vial de caràcter públic. D'igual manera tindran dita condició les tres parcel·les de l'antiga UA 4 ordenades mitjançant un ED.

Tretzena

Els equipaments existents actualment que no s'adiuen amb la categoria que els hi assigna el POUM, podran romandre amb el seu ús actual fins que no s'aprovi i executi el projecte que el afecti al nou ús.

Catorzena

Els edificis existents que no compleixin les places de garatge mínimes establertes a l'art. 184 de les NNUU seran susceptibles de l'atorgació de la llicència de divisió de propietat horitzontal mentre no s'hi produeixin les obres previstes a l'art. 183.1 que obliga al seu compliment.

Quinzena

Mentre no es redacti el Pla especial de telecomunicacions previst a l'art. 9.2 del Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació, s'aplicaran els preceptes següents:

Condicions segons els tipus de sòl:

- 1 S'entén per instal·lacions de radiocomunicació les instal·lacions de suport a la telefonia mòbil (estacions base, antenes, elements auxiliars de connexió i altres elements tècnics necessaris) així com altres tecnologies que puguin aparèixer en el futur.
- 2 Aquestes instal·lacions estaran subjectes al règim establert a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental. Les llicències o autoritzacions que siguin necessaris d'acord amb aquesta llei caldrà tramitar-les prèvia o simultàniament a la llicència urbanística.

Condicions segons els tipus de sòl:

- 1 Instal·lacions en sòl no urbanitzable. Atès que es tracta d'un ús susceptible d'instal·lació en aquesta classe de sòl, d'acord amb l'art. 47.4.d) de la Llu, per a la seva instal·lació serà necessari seguir el procediment establert a l'article 48 del mateix text legal i 47 del RLLU.
- 2 Instal·lacions en sòl urbanitzable i sòl urbà subjecte a una ulterior ordenació: No s'admeten fins que els àmbits no quedin regulats pels corresponents planejaments derivats.
- 3 Instal·lacions en sòl urbà: Per a les instal·lacions en aquesta classe de sòl s'estarà a allò que s'estableix l'art. 174 d'aquestes NNUU, segons les diferents zones. A més de les zones allà referides, no s'admetrà en els edificis inclosos en el catàleg del Pla especial de protecció del patrimoni.
- 4 Paràmetres d'aplicació:
 - a. Les instal·lacions s'ubicaran a les cobertes planes d'edificis amb una alçària mínima de 9 metres o que tinguin construïda la planta baixa i dues plantes pis, i quedaran per dessota dels plans inclinats a 45 graus que arrenquin de la intersecció de les façanes i la cara superior de l'últim sostre, amb una alçària màxima total de 5 metres.
 - b. La caseta per a la instal·lació de l'estació base tindrà una superfície màxima de 7 m² i una alçària màxima de 2,70 metres.
 - c. Distàncies de proteccions:
 1. Potències radiades menors de 100 W: No s'estableix.
 2. Potències radiades entre 100 i 1.000 W i antenes sectorials tipus les de telefonia mòbil: S'estableix un paral·lelepípede de protecció de 6 metres d'amplada, 10 de fondària i 4 d'alçària, que inclou l'antena radiant, en la direcció de màxima radiació de l'antena on no pot haver cap zona d'ús continuat per a les persones i sense protecció d'edificacions.
 3. Altre tipus d'antenes o potències radiades superiors als 1000 W: S'estableix un espai de protecció, centrada en el centre del sistema radiant, on no pot haver una zona oberta a l'ús continuat de les persones i sense protecció de les edificacions amb un radi en funció del Pire d'acord amb el quadre següent:

Suma de Pires en la direcció de màxima radiació del centre	Radi d'esfera
100 W – 1.000 W	10 metres
1.000 W – 2.500 W	15 metres
2.501 W – 5.000 W	20 metres
5.001 W – 10.000 W	25 metres
10.001 W – 50.000 W	45 metres
50.001 W – 100.000 W	63 metres
100.001 W – 500.000 W	142 metres
500.001 W – 1.000.000 W	200 metres

Més d'1.000.000 W

250 metres

Setzena

Es permetrà destinar les plantes subterrànies als mateixos usos que les plantes sobre rasant d'aquells edificis existents destinats a galeries comercials o altres usos similars on les plantes sobre rasant i sota s'han concebut de manera unitària i formen part d'un espai únic.

Dissetena

Es permetrà un segon accés rodat en aquelles finques edificades abans de l'entrada en vigor del POUM on es pretén generar noves places de garatge i no és possible distribuir-les amb un únic accés.

Divuitena

Es permetrà l'ús existent de llar d'infants a la finca d'equipaments comunitaris privats religiosos de l'església de Sant Joan i es permetran totes les obres de rehabilitació i modernització necessàries per mantenir el seu funcionament fins que l'Ajuntament no disposi d'uns terrenys idonis on traslladar aquest equipament docent.

DISPOSICIONS FINALS

Primera

Les remissions del pla d'ordenació a les diferents normes urbanístiques i d'ordenació del territori, tant de rang legal com reglamentari, s'entenen efectuades a la normativa vigent en cada moment.

Segona

L'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal comporta la derogació del Pla General d'Ordenació Urbana vigent, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 29 de gener de 1992, de qualsevol altre planejament urbanístic general anterior a aquest, i de tot el planejament derivat al qual aquest POUM no en fa una referència explícita en quant la seva vigència.

Tercera

El nou Pla d'ordenació urbanística municipal entrarà en vigència i serà executiu el mateix dia de la seva publicació al DOGC.