

NORMES URBANÍSTIQUES DEL P.O.UM. -2006

**Text consolidat amb el recursos
d'alçada estimats i les modificacions
puntuals aprovades definitivament a
31 de JULIOL del 2026.**

DOCUMENT NO NORMATIU

Relació de recursos d'alçada estimats pel Conseller de Política Territorial i obres públiques que contenen modificació de normativa.

- Referit al SMU-12 – Resolucions de dates 6 i 13 de maig de 2008. Publicats al DOGC de data 01/07/2008.
- Referit a bolcs entre carrers Rosa dels Vents i Garbí. Publicat al DOGC de data 02/02/2008

Relació de modificacions puntals del POUM que tenen incidència normativa.

- MP POUM-01. Modificació del Pla d'ordenació urbanística a l'àmbit del SMU-05 Vista Alegre; publicada al DOGC núm.6092 de 21/03/2012.
- MP POUM-05, Modificació del Pla d'ordenació urbanística de les zones hoteleres - Herència Anlló i altres modificacions; publicada al DOGC núm. 6291 d'11/01/2013.
- MP POUM-07 Disfuncions entre la realitat física i el planejament gràfic (gurrp l); publicada al DOGC núm. 6023 de 13/12/2011
- MP POUM-09.Modificació del Pla d'ordenació urbanística en relació als sectors SUD-11 i SUD-12 i de la normativa urbanística del POUM pel que fa al SUD-14 Mas Balmanyà, publicada al DOGC. Núm 6684, de 20/06/2014.
- MP POUM-10.Modificació del Pla d'ordenació urbanística a l'àmbit del SMU-28 Mascanada Llevant; , publicada al DOGC núm. 6115 de 25/04/2012
- MP POUM-13, Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal referida a la Normativa urbanística - Fase I; publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011
- MP POUM-14. Modificació del Pla d'ordenació urbanística a l'àmbit del SMU-10 Tueda; , publicada al DOGC núm. 6299 d'23/01/2013
- MP POUM-15. Modificació del Pla d'ordenació urbanística a l'àmbit del SMU-17 Hotel s'Agaró Mar; publicada al DOGC núm. 6338, de 19/03/2013
- MP POUM-16, Modificació del Pla d'ordenació urbanística de l'article 88 de les normes urbanístiques; publicada al DOGC núm 6462 de 18/09/2013
- MP POUM-17. Modificació del Pla d'ordenació urbanística a l'àmbit del SUD-03 Sant Pol més Lluny; publicada al DOGC núm. 6479 de 14/10/2013
- MP POUM-18, Modificació del Pla d'ordenació urbanística referida als usos hotelers a la Platja de Sant Pol; aprovada definitivament per la CTU 09/10/2013, publicada al DOGC núm 6504, de 19/11/2013
- MP POUM-19: Modificació del Pla d'ordenació urbanística a l'àmbit del sector de millora urbana SMU-16, Cala Sants. aprovada definitivament per la CTU 22/07/2014, publicada al DOGC de 20/10/2014.
- MP POUM-20.Modificació del Pla d'ordenació urbanística a l'àmbit del urbà industrial Bujonis Sud i els sectors de planejament SMU-03, SUD-11 i SUD-12; aprovada definitivament per la CTU 06/05/2014, publicada al DOGC núm 6649, de 23/06/2014.
- ARE GAZIEL-21. Modificació del POUM que afecta a SUD-07 Gaziel, inclosa al Pla director urbanístic les ARE de les Comarques Gironines; aprovada definitivament pel Conseller el 13-03-2009, publicada al DOGC 5394 de 05/06/2009
- MP POUM-22. Modificació puntual de POUM: Normativa urbanística - Fase II; aprovada definitivament per la C.T.U. el 15/07/2015, publicada al DOGC num. 6958 de 17/09/2015.
- MP POUM-23. Modificació puntual del POUM del sector SMU-27 Agglotap; aprovada definitivament per la CTU de13/04/2016, publicada al DOGC núm. 7123 de 19/05/2016.
- MP. POUM-25. Modificació puntual de POUM - 25: sector Bujonis Industrial Nord SMU-03 I accessos; aprovada definitivament per la CTU del 13/09/2016, publicada al DOGC núm. 7233 del 25/10/2016.
- MP POUM-26. Modificació puntual POUM entorn del Monestir SMU-36; aprovada definitivament per la CTU el 31/03/2017, publicada al DOGC núm. 7389 del 13/06/2017.
- MP POUM-27. Modificació puntual del POUM articles de les normes urbanístiques relatius a la densitat d'habitatges referida a l'edificació, aprovada definitivament per la CTU del 5/10/2017, publicada al DOGC núm. 7520 del 20/12/2017.

- **MP POUM-28. Modificació puntual del POUM als àmbits del Turó del Port (PA-12) i Puig de la Rúpia (SMU-13), aprovada definitivament per la CTU del 13/07/2020 publicada al DOGC núm. 8248 del 16/10/2020, correcció d'errades aprovada per la CTU del 01/12/2021 publicada al DOGC núm. 8613 del 24.02.2022.**
- **MP POUM-29. Modificació puntual del POUM als àmbits SMU-06 "Huguet Nord" i SMU-35 "Trachsler Carretera de Girona", aprovada definitivament per la CTU del 13/11/2018, publicada al DOGC núm. 7790 del 17/01/2019.**
- **MP POUM-30. Modificació puntual del POUM article 153 i disposició transitòria segona de les normes urbanístiques, aprovada definitivament per la CTU del 12/06/2019, publicada al DOGC núm. 7958 del 12/09/2019.**
- **MP POUM-31. Modificació puntual del POUM article 111 de les NNUU del POUM, aprovada definitivament per la CTU del 16/11/2021, publicada al DOGC núm. 8330 del 01/02/2021.**
- **MP POUM-34. Modificació puntual del POUM àmbit PA-24 Joan Bordàs, aprovada definitivament per la CTU del 26/04/2021, publicada al DOGC núm. 8445 del 29/06/2021.**
- **MP POUM-35. Modificació puntual del POUM dels articles 60 i 98 de les NNUU, aprovada definitivament per la CTU del 16/11/2020, publicada al DOGC núm. 8330 del 01/02/2021.**
- **MP POUM-38. Modificació puntual del POUM de l'article 195 de les NNUU, aprovada definitivament per la CTU del 27/04/2022, publicada al DOGC núm. 8680 del 01/06/2022.**
- **MP POUM-39. Text Refós de la Modificació puntual del POUM a l'àmbit del sector SMU-15 "Carretera de Tossa", aprovada definitivament per la CTU del 27.04.2022, i 20.07.2022 publicada al DOGC núm. 8778 del 24/10/2022.**
- **MP POUM-40. Text Refós de la Modificació puntual del POUM a l'àmbit del sector SMU-32 "Sant Pol Mitjà", aprovada definitivament per la CTU del 08.06.2022, publicada al DOGC núm. 8758 del 22/09/2022.**
- **MP POUM-33. Modificació puntual del POUM núm. 33 per a l'ampliació i reordenació de la zona d'equipaments públics a l'entorn de l'Avda. Catalunya, publicada al DOGC núm. 8832 del 13/01/2023.**
- **MP POUM-41. Modificació puntual del POUM núm. 41 "Entorns del carrer de la Torre", publicada al DOGC núm. 8873 del 13.03.2023.**
- **MP POUM-42. Modificació puntual del POUM núm. 42 "Ambient edificat de Punta Brava", publicada al DOGC núm. 9556 del 3.12.2025.**
- **MP POUM-43. Modificació puntual del POUM núm. 43 "Modificació article 27 de les N.U. del POUM", publicada al DOGC núm. 8933 del 09.06.2023.**
- **MP POUM 44. Modificació puntual del POUM núm. 44 "Cantonada carretera de Palamós amb carrer Comerç", publicada al DOGC núm. 9358 del 25.02.2025.**
- **MP POUM-45. Modificació puntual del POUM núm. 45 "Sistema de serveis tècnics a l'àmbit del Puig Gros", publicada al DOGC núm. 9277 del 28.10.2024.**
- **MP POUM-47. Modificació puntual del POUM núm. 47 "trasllat de l'habitatge protegit de Vista Alegre Nord, antic SMU-05, a l'àmbit Huguet Nord i Trachsler Ctra. de Girona", publicada al DOGC núm. 9589 del 23.01.2026.**
- **MP POUM-48. Modificació puntual del POUM núm. 48 "Carrer de Ginebra", publicada al DOGC núm. 9607 del 18.02.2026.**
- **MP POUM-49. Modificació puntual del POUM núm. 49 "Àmbit SUD-05 Mas Cabanyes Sud", publicada al DOGC núm. 9713 del 22.07.2026.**
- **MP POUM-51. Modificació puntual del POUM núm. 51 "Ordenació de l'Hotel Hipòcrates", publicada al DOGC núm. XXXX del XX.XX.2026.**

ÍNDEX

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	1
CAP. I. NATURALESA I ABAST DEL POUM	1
Article 1. Definició i marc legal.....	1
Article 2. Contingut.....	1
Article 3. Vigència i revisió del POUM.....	1
Article 4. Modificació.....	1
Article 5. Interpretació.....	2
Article 6. Obligatorietat i publicitat.....	2
CAP. II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	2
Article 7. Règim general.....	2
Article 8. Classificació del sòl.....	2
Article 9. Qualificació del sòl.....	3
Article 10. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.....	3
CAP. III. DESENVOLUPAMENT DEL POUM	3
Article 11. Règim General.....	3
Article 12. Programa d'actuació urbanística municipal.....	3
Article 13. Desenvolupament del POUM respecte als sistemes urbanístics.....	3
Article 14. Desenvolupament del POUM en sòl urbà.....	4
Article 15. Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable.....	4
Article 16. Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable.....	4
Article 17. Plans parcials urbanístics.....	4
Article 18. Plans de millora urbana.....	4
Article 19. Plans especials urbanístics.....	5
Article 20. Catàleg de béns a protegir.....	5
CAP. IV. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM	5
Article 21. Règim general.....	5
Article 22. Polígons d'actuació urbanística.....	5
Article 23. Sistemes d'actuació urbanística.....	6
Article 24. Execució de sistemes urbanístics.....	6
CAP. V. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL	6
SEC. 1. RÈGIM DELS ACTES D'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL	6
Article 25. Actes subjectes a llicència municipal.....	6
Article 26. Actes promoguts per d'altres Administracions Públiques.....	7
Article 27. Característiques estètiques de les edificacions.....	7
Article 28. Règim jurídic dels edificis i usos fora d'ordenació o disconformes.....	8
Article 29. Règim d'ús provisional del sòl.....	8
Article 30. Disciplina urbanística. Infraccions i sancions.....	8
SEC. 2. DOCUMENTACIÓ DE LES SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIES	9
Article 31. Contingut mínim i comú de tota sol·licitud de llicència.....	9
Article 32. Classificació de les llicències.....	9
Article 33. Documentació de la sol·licitud de llicència d'obres.....	9
Article 33 bis. Documentació de la llicència de tallada d'arbres.....	10
Article 34. Documentació de la sol·licitud de llicència d'enderroc.....	10
Article 35. Documentació de la sol·licitud de llicència per a la instal·lació de grues torre.....	11
Article 36. Documentació de la sol·licitud de llicència de primera utilització.....	11
Article 37. Documentació de la sol·licitud de llicència de parcel·lació.....	11
Article 38. Documentació de la sol·licitud de llicència sobre béns catalogats.....	11
Article 39. Particularitats del projecte de reforma.....	12
Article 40. Particularitats de la publicitat a les façanes dels edificis.....	12
Article 41. Particularitats de la publicitat a les vies públiques.....	12
SEC. 3. PROCEDIMENT D'ATORGAMENT DE LES LLICÈNCIES	12
Article 42. Procediment, forma i notificació de les llicències.....	12
Article 43. Abast de les llicències.....	13
Article 44. Condicions de l'atorgament.....	13
Article 45. Deficiències.....	13
Article 46. Terminis i caducitat de les llicències.....	13
SEC. 4. NORMES EN L'EXECUCIÓ I CONCLUSIÓ DE LES OBRES	13
Article 47. Direcció de les obres i modificacions durant el curs d'execució.....	13
Article 48. Obligacions durant l'execució i conclusió de les obres.....	14
TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS	15
CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS	15
Article 49. Paràmetres reguladors.....	15

CAP. II. DISPOSICIONS QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ	15
Article 50. Parcel·la i parcel·lació.....	15
Article 51. Parcel·la mínima.....	15
Article 52. Regularització de la parcel·la.....	15
Article 53. Front de parcel·la.....	16
Article 54. Fondària de parcel·la.....	16
Article 55. Condició de solar.....	16
CAP. III. DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ	16
SEC.1. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS O ALS ÀMBITS DE PLANEJAMENT	16
Article 56. Coeficient d'edificabilitat bruta.....	16
Article 57. Densitat màxima d'habitatges bruta.....	16
Article 58. Edificabilitat màxima d'un sector o àmbit de planejament.....	16
Article 59. Nombre màxim d'habitatges d'un sector o àmbit de planejament.....	16
SEC. 2. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES D'APLICACIÓ GENERAL EN QUALSEVOL TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	16
Article 60. Densitat d'habitatges referida a l'edificació.....	16
Article 61. Alineacions i amplada de carrer o vial.....	17
Article 62. Coeficient d'edificabilitat neta i edificabilitat màxima de parcel·la.....	17
Article 63. Ocupació màxima de parcel·la i sòl lliure d'edificació.....	17
Article 64. Ordenació de l'edificació.....	18
Article 65. Planta baixa.....	18
Article 66. Planta soterrani.....	18
Article 67. Planta pis.....	18
Article 68. Planta sotacoberta o planta golfes.....	19
Article 69. Coberta.....	19
Article 70. Elements admesos sobre l'última planta.....	19
Article 71. Ventilació i il·luminació.....	20
Article 72. Celobert o pati de ventilació.....	20
Article 73. Composició de l'edificació.....	21
SEC. 3. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES D'APLICACIÓ A L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL	21
Article 74. Planta baixa d'un edifici referida al carrer.....	21
Article 75. Alçada reguladora d'un edifici referida al carrer.....	21
Article 76. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer.....	21
Article 77. Regles sobre mitgeres.....	22
Article 78. Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la.....	22
Article 79. Pati d'illa.....	23
Article 80. Cossos sortints.....	23
Article 81. Elements sortints.....	24
Article 82. Densitat d'habitatges referida a l'edifici.....	24
Article 83. Tanques.....	24
Article 84. Piscines en edificació alineada a vial.....	24
Article 85. Porxos.....	25
SEC. 4. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES D'APLICACIÓ A L'EDIFICACIÓ AÏLLADA	25
Article 86. Planta baixa d'un edifici referida a la parcel·la.....	25
Article 87. Planta soterrani d'un edifici referida a la parcel·la.....	25
Article 88.- Alçada màxima d'un edifici referit a la parcel·la.....	25
Article 89. Adaptació topogràfica del terreny.....	26
Article 90. Ocupació màxima de parcel·la.....	26
Article 91. Separacions mínimes.....	26
Article 92. Tanques.....	27
Article 93. Construccions auxiliars.....	27
Article 94. Piscines en edificació aïllada.....	27
TÍTOL III. DISPOSICIONS QUE REGULEN ELS USOS I LES ACTIVITATS	28
CAP. 1. DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS USOS	28
Article 95. Classes i tipus d'usos.....	28
Article 96. Els usos específics.....	28
Article 97. Regulació de l'ús d'habitatge.....	28
Article 98. Regulació de l'ús residencial comunitari.....	29
Article 99. Regulació de l'ús hotel·ler i ús d'alberg juvenil.....	29
Article 100. Regulació de l'ús residencial rural.....	30
Article 101. Regulació de l'ús de càmping.....	30
Article 102. Regulació dels usos de serveis personals.....	30
Article 103. Regulació dels usos dotacionals.....	31
Article 104. Regulació de l'ús comercial.....	31
Article 105. Regulació de l'ús d'oficines.....	31
Article 106. Regulació dels usos industrials.....	31
Article 107. Regulació de les estacions de servei.....	32
Article 108. Regulació de l'ús agrícola i forestal.....	32

Article 109. Regulació de l'ús ramader.....	32
Article 110. Regulació de l'ús extractiu	32
Article 111. Regulació de l'ús d'aparcament	32
Article 112. Regulació de les activitats.....	35

TÍTOL IV. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES URBANÍSTICS 36

CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS 36

Article 113. Definició dels sistemes urbanístics. Sistemes urbanístics generals i locals.....	36
Article 114. Regulació dels sistemes urbanístics	36
Article 115. Tipus de sistemes urbanístics	36
Article 116. Titularitat i afectació del sòl per a sistemes urbanístics	36

CAP. II. SISTEMA VIARI. CLAU V 37

Article 117. Definició, identificació, tipus i titularitat	37
Article 118. Condicions d'ordenació i ús del sistema viari	37
Article 118bis. Condicions d'ordenació i ús dels aparcaments del sistema viari	38

CAP. III. SISTEMA PORTUARI. CLAU P 38

Article 119. Definició i identificació.....	38
Article 120. Titularitat i règim urbanístic.....	38
Article 121. Condicions d'ordenació i ús del sistema portuari.....	38

CAP. IV. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. CLAU EL 39

Article 122. Definició, identificació, tipus i titularitat	39
Article 123. Condicions d'ordenació i ús dels parcs i jardins urbans.....	39
Article 124. Condicions d'ordenació i ús dels parcs periurbans.....	40

CAP. V. SISTEMA MARÍTIM. CLAU M 40

Article 125. Definició i identificació.....	40
Article 126. Règim urbanístic.....	40
Article 127. Condicions d'ordenació, ús i protecció.....	40

CAP. VI. SISTEMA HÍDRIC. CLAU H 41

Article 128. Definició i identificació.....	41
Article 129. Titularitat i règim urbanístic.....	41
Article 130. Condició d'ordenació, ús i protecció.....	41

CAP. VII. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. CLAU E 42

Article 131. Definició, identificació i tipus	42
Article 132. Titularitat i règim urbanístic	42
Article 133. Assignació d'usos	42
Article 134. Condicions d'edificació.....	43

CAP. VII.BIS. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC. CLAU HD 44

Article 131bis. Definició	44
Article 132bis. Usos admesos.....	44
Article 133bis. Condicions de l'edificació	44
Article 134bis. Desenvolupament i gestió dels sòls clau HD	44

CAP. VIII. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS. CLAU T 45

Article 135. Definició.....	45
Article 136. Condicions d'ús i ordenació	45
Article 136bis. Condicions d'implantació en el sòl no urbanitzable.....	45

CAP. IX. SISTEMA DE PROTECCIÓ DE SISTEMES. CLAU PS 46

Article 137. Definició i condicions d'ús i ordenació.....	46
---	----

TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ 47

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS 47

Article 138. Definició del sòl urbà i categories	47
Article 139. Règim del sòl urbà consolidat	47
Article 140. Règim del sòl urbà no consolidat	48

CAPÍTOL II. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AL SÒL URBÀ 48

Article 141. Zones d'edificació en sòl urbà.....	48
Article 142. Zona de nucli antic (clau 1)	49
Article 143. Subzona clau 1a de nucli antic.....	49
Article 143bis. Subzona clau 1a1 de nucli antic	51
Article 144. Subzona clau 1b de nucli antic.....	53
Article 145. Regulació per a les obres de conservació, restauració, millora i ampliació de l'obra existent	55

Article 146. Zona de la Fundació (clau 2).....	55
Article 147. Subzona clau 2a de la Fundació	55
Article 148. Subzona clau 2b de la Fundació	57
Article 149. Subzona clau 2c de la Fundació	59
Article 150. Regulació per a les obres de conservació, restauració, millora i ampliació de l'obra existent	61
Article 151. Zona de conservació de fronts (clau 3)	61
Article 152. Subzona clau 3a de conservació de fronts	62
Article 153. Subzona clau 3b de conservació de fronts	63
Article 154. Subzona clau 3c de conservació de fronts	65
Article 155. Zona de conjunts especials (clau 4)	65
Article 156. Zona de l'Eixample decimonònic (clau 5).....	66
Article 157. Subzona clau 5a de l'Eixample decimonònic.....	67
Article 158. Subzona clau 5b de l'Eixample decimonònic.....	68
Article 159. Subzona clau 5c de l'Eixample decimonònic.....	71
Article 160. Subzona clau 5d de l'Eixample decimonònic.....	72
Article 161. Subzona clau 5e de l'Eixample decimonònic.....	74
Article 162. Zona de cases en illa (clau 6)	76
Article 163. Subzona clau 6a de cases en illa	76
Article 164. Subzona clau 6b de cases en illa	78
Article 165. Subzona clau 6c de cases en illa	79
Article 166. Subzona clau 6d de cases en illa	80
Article 167. Subzona clau 6e de cases en illa	81
Article 167-bis. Subzona clau 6f HPP* de cases en illa amb reserva parcial d'HPP.	82
Article 167-tris. Subzona clau 6g de cases en illa	84
Article 168. Zona de conservació de cases en bloc (clau 7).....	92
Article 169. Zona de cases amb jardí (clau 8).....	92
Article 170. Zona de xalets (clau 9).....	93
Article 171. Subzona clau 9a de xalets	93
Article 172. Subzona clau 9b de xalets	94
Article 173. Subzona clau 9c de xalets	95
Article 174. Subzona clau 9d de xalets	96
Article 175. Subzona clau 9e de xalets	97
Article 176. Subzona clau 9f de xalets	98
Article 177. Subzona clau 9h de xalets	102
Article 178. Subzona clau 9i de xalets	103
Article 179. Subzona clau 9j de xalets	104
Article 180. Subzona clau 9k de xalets	104
Article 181. Subzona clau 9l de xalets	105
Article 182. Zona de cases agrupades (clau 10).....	106
Article 183. Subzona clau 10a de cases agrupades.....	106
Article 184. Subzona clau 10b de cases agrupades.....	107
Article 185. Zona de torres (clau 11).....	108
Article 186. Zona d'apartaments (clau 12)	109
Article 187. Subzona clau 12a d'apartaments	109
Article 188. Subzona clau 12b d'apartaments	113
Article 189. Subzona clau 12c d'apartaments	114
Article 190. Subzona clau 12d d'apartaments	114
Article 191. Subzona clau 12e d'apartaments	115
Article 192. Subzona clau 12f d'apartaments	116
Article 192bis. Subzona clau 12g d'apartaments	117
Article 193. Zona de Passeig Marítim (clau 13).....	121
Article 194. Zona d'espais lliures privats (clau 14)	122
Article 195. Zona d'activitats econòmiques (Clau 15)	122
Article 196. Zona de càmping (clau 16).....	126
Article 196-Bis. a).- Subzona clau 17a).- Hotel Regina:	126
Article 196-bis/ b) Subzona clau 17b), Hotel s'Agaró Mar	127
Article 196-ter Zones regulades per figures de planejament derivat ja aprovades.....	128
CAP. III. ÀMBITS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ EN SÒL URBÀ	130
Article 197. Àmbits de planejament i polígons d'actuació urbanística en sòl urbà.	130
SECCIÓ 1. SECTORS DE MILLORA URBANA	130
Article 198. Característiques i paràmetres dels sectors de millora urbana definits pel Pla.....	130
SECCIÓ 2. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	151
Article 199. Execució del Pla en sòl urbà	151
Article 200. Definició i característiques dels polígons d'actuació definits pel Pla	151
TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	170
CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS	170
Article 201. Definició del sòl urbanitzable.....	170
Article 202. Categories de sòl urbanitzable	170
Article 203. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable.....	170
Article 204. Règim del sòl urbanitzable	170

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE	171
Article 205. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat (SUD).....	171
Article 206. Paràmetres i condicions dels sectors de sòl urbanitzable delimitat.....	172
TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE	186
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	186
Article 207. Definició del sòl no urbanitzable.....	186
Article 208. Categories del sòl no urbanitzable.....	186
Article 209. Protecció del paisatge.....	187
Article 210. Camins rurals.....	187
Article 211. Unitats mínimes de conreu i de producció forestal.....	187
Article 212. Indivisiibilitat de les finques.....	188
Article 213. Parcel·lacions urbanístiques.....	188
Article 214. Regulació d'usos amb caràcter general.....	188
Article 215. Regulació general dels usos agrícoles.....	189
Article 216. Regulació general dels usos ramaders.....	190
Article 217. Regulació general de l'activitat forestal.....	190
Article 218. Regulació general dels usos industrials i comercials.....	191
Article 219. Regulació general dels usos turístics i del lleure.....	191
Article 220. Instal·lacions de tractament de residus.....	191
Article 221. Línies elèctriques, telecomunicacions, gasoductes i altres infraestructures anàlogues.....	192
CAPÍTOL III. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE	192
Article 222. Regulació del procés urbanitzador. Nucli de població.....	192
Article 223. Condicions d'ordenació.....	192
Article 224. Edificacions admeses.....	193
Article 225. Tancaments de finques.....	195
CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DE LES CATEGORIES DEL SÒL NO URBANITZABLE	196
SECCIÓ 1 SÒL NO URBANITZABLE FORESTAL	196
Article 226. Definició.....	196
Article 227. Usos permesos.....	196
Article 228. Condicions específiques.....	197
SECCIÓ 2. SÒL NO URBANITZABLE AGRÍCOLA	198
Article 229. Definició.....	198
Article 230. Usos permesos.....	198
Article 231. Condicions específiques.....	198
SECCIÓ 3. SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ NATURAL I PAISATGÍSTICA	199
Article 232. Definició.....	199
Article 233. Usos permesos.....	199
Article 234. Condicions específiques.....	199
SECCIÓ 4. SÒL NO URBANITZABLE COSTANER	200
Article 235. Definició.....	200
Article 236. Règim d'ús del sòl no urbanitzable costaner.....	200
TÍTOL VIII. PROTECCIONS URBANÍSTIQUES I FOMENT DE LA SOSTENIBILITAT	202
CAPÍTOL I. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI CULTURAL	202
Article 237. Objectius i naturalesa de la protecció.....	202
Article 238. Protecció de béns.....	202
Article 239. Catàleg de masies i cases rurals.....	202
CAPÍTOL II. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT	202
Article 240. Mesures destinades a la protecció dels recursos hidrològics.....	202
Article 241. Mesures per a l'estalvi energètic.....	202
Article 242. Mesures per a la recollida de residus sòlids urbans.....	203
DISPOSICIÓ ADDICIONAL	204
DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA.....	204
DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA.....	204
DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA.....	205
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	206
PRIMERA Construccions, instal·lacions i usos fora d'ordenació.....	206
SEGONA. Construccions, instal·lacions i usos amb volum disconforme.....	206
TERCERA. Edificis i usos en situació de volum o ús disconforme en determinats sectors de millora urbana.....	207
QUARTA. Parcel·la mínima.....	208

CINQUENA: Disconformitat en edificis existents per raó de la densitat..... 208

DISPOSICIÓ FINAL **208**

REDACTAT ORIGINAL ARTICLES MODIFICATS **209**

NO NORMATIU

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP. I. NATURESA I ABAST DEL POUM

Article 1. Definició i marc legal

1. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Sant Feliu de Guíxols, del qual formen part aquestes Normes Urbanístiques, constitueix l'instrument d'ordenació urbanística integral de tot el territori comprès dins del terme municipal de Sant Feliu de Guíxols, d'acord amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.
2. El POUM s'ha redactat de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística i, en particular, de conformitat amb el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol i la seva normativa de desplegament, així com de conformitat amb la legislació sectorial aplicable.
3. A allò que no preveuen aquestes Normes Urbanístiques i els altres documents que integren el POUM, s'hi aplicarà la normativa vigent en matèria d'urbanisme, habitatge, medi ambient i conservació de la natura, i d'altres normes complementàries.

Article 2. Contingut

El POUM de Sant Feliu de Guíxols està integrat pels següents documents:

- a) Memòria descriptiva i justificativa i estudis complementaris.
- b) Plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori.
- c) Les normes urbanístiques.
- d) El catàleg de béns a protegir.
- e) L'agenda i l'avaluació econòmica-financera de les actuacions estratègiques a desenvolupar.
- f) L'informe mediambiental.
- g) Memòria social

Article 3. Vigència i revisió del POUM

1. El POUM de Sant Feliu de Guíxols entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquestes Normes Urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència indefinidament, sens perjudici de la seva revisió.
2. S'haurà de procedir a la revisió del POUM quan es produeixi algun dels supòsits següents:
 - a) En complir-se dotze anys de la seva vigència.
 - b) Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest POUM i les necessitats reals de sòl per a crear habitatge o per a l'establiment d'activitats econòmiques que no puguin resoldre's a partir de modificacions puntuals.
 - c) Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori.
 - d) Quan normes legals de rang superior així ho estableixin, i quan ho requereixi el planejament territorial

Article 4. Modificació

1. Quan les circumstàncies ho exigeixin, i amb l'oportuna justificació de la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents, es podrà modificar qualsevol element i determinació del POUM.
2. Qualsevol proposta de modificació del POUM haurà de tenir el mateix grau de precisió d'aquest i justificar que el seu nivell d'incidència sobre el POUM no comporta la seva revisió.
3. La tramitació de les propostes de modificació s'ajustarà al mateix procediment establert per a la formulació i aprovació del POUM, i s'haurà d'adequar, quan correspongui, a allò que estableix la legislació urbanística vigent.

Article 5. Interpretació

1. Les determinacions del POUM, i concretament de les presents Normes Urbanístiques, s'interpretaran d'acord amb l'esperit, els criteris, les finalitats i els objectius que el mateix Pla pretén aconseguir en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius i tenint en compte que és un objectiu essencial del POUM la garantia del desenvolupament urbanístic sostenible de Sant Feliu de Guíxols.
2. Les presents Normes Urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació, prevalen, en cas de contradicció, sobre la resta de documents que integren el POUM i les contradiccions entre les Normes Urbanístiques i els plànols d'ordenació o les imprecisions que es puguin derivar d'aquests documents, es resoldran tenint en compte allò que disposa l'article 10 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
3. Quan existeixin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, s'atendrà a les previsions dels plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petita), és a dir, aquells en què la definició sigui més detallada.
4. La delimitació de sectors, àmbits de plans especials urbanístics, polígons d'actuació, zones i sistemes d'aquestes normes, podrà ser precisada o ajustada en els instruments urbanístics que desenvolupin el POUM, tenint en compte:
 - a) que els ajustaments que es produeixin hauran d'obeir a: alineacions o línies d'edificació vigents; característiques topogràfiques dels terrenys; límits de la propietat rústica o urbana; i existència d'elements d'interès que ho justifiquin; i
 - b) que els ajustaments no podran comportar augments o disminucions en més o en menys d'un cinc per cent respecte a les superfícies delimitades als plànols d'ordenació d'aquest POUM.
5. L'ordenació de volums de sectors, d'àmbits de plans especials urbanístics i polígons d'actuació podran fer-se en la forma prevista en l'article 180.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

Article 6. Obligatorietat i publicitat

1. Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del POUM i, especialment, les d'aquestes Normes Urbanístiques. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-s'hi, segons allò que preveu la legislació urbanística vigent.
2. Es prohibeix totalment, i serà considerada com a nul·la de ple dret, qualsevol dispensa que es pugui concedir en el compliment del POUM, tant en favor de particulars com en favor de qualsevol entitat pública.
3. Aquest Pla, les seves normes urbanístiques i qualsevol altre document que l'integra són públics. Són també públics els instruments urbanístics que s'aprovin en desenvolupament del present POUM.
4. Els particulars poden sol·licitar a l'Ajuntament certificats d'aprofitament urbanístic en els termes que preveu la legislació urbanística vigent.

CAP. II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 7. Règim general

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò previst a la legislació urbanística vigent es defineix en aquest POUM per mitjà dels següents elements:

- a) la classificació del sòl, segons el seu règim jurídic i la seva destinació urbanística bàsica.
- b) la qualificació urbanística del sòl en zones i sistemes urbanístics.
- c) la inclusió en un sector de planejament derivat o en un polígon d'actuació urbanística.

Article 8. Classificació del sòl

1. Aquest POUM classifica el sòl del terme municipal de Sant Feliu de Guíxols, als efectes del seu règim jurídic, de conformitat amb la seva destinació bàsica, i d'acord amb els articles 24 i següents del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, en:
 - a) Sòl urbà (SU)
 - b) Sòl urbanitzable (SUR)
 - c) Sòl no urbanitzable (SNU)
2. Dins del sòl urbà, atenent als criteris establerts als articles 30 i 31 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, el POUM diferencia entre sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat.
3. Dins del sòl urbanitzable, el POUM classifica únicament sòl urbanitzable delimitat (SUD).

4. La regulació detallada de cada classe de sòl prevista en el POUM s'estableix en els Títols V, VI i VII de les presents Normes Urbanístiques.

Article 9. Qualificació del sòl

1. El POUM qualifica el sòl en sistemes urbanístics i zones.
2. La regulació detallada dels sistemes urbanístics s'estableix en el Títol IV de les presents Normes Urbanístiques i la regulació detallada de les zones previstes per aquest POUM s'estableix en els Títols V i VII de les presents Normes Urbanístiques.

Article 10. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública

1. Tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, en els polígons d'actuació i sectors on es prevegi ús residencial de nova implantació, s'haurà de reservar, per a la construcció d'habitatges de protecció pública, el sòl on poder localitzar el percentatge del sostre resultant destinat a ús d'habitatge que estableix aquest POUM per als corresponents sectors i polígons, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.
2. Tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, i si els terrenys són d'ús residencial es destinarà a fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat, mitjançant un règim de protecció pública, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.

CAP. III. DESENVOLUPAMENT DEL POUM

Article 11. Règim General

1. Amb l'objectiu de desenvolupar l'ordenació establerta pel POUM, es formularan, d'acord amb allò establert per la legislació urbanística i la normativa sectorial vigent i en els termes previstos en aquestes Normes, plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana, i ordenances reguladores específiques.
2. El desenvolupament de l'ordenació establerta pel POUM s'haurà de dur a terme ajustant-se a les prioritats fixades en l'Agenda del present POUM, i en el cas que s'aprovi un Programa d'Actuació Urbanística Municipal, el desenvolupament del POUM haurà d'adequar-se al mateix.
3. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest POUM han de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, de tal manera que no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts en la normativa vigent sobre accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

Article 12. Programa d'actuació urbanística municipal

Per tal de definir les polítiques municipals de sòl i d'habitatge i les previsions i els compromisos per al desenvolupament del POUM, es podrà aprovar un programa d'actuació urbanística municipal, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.

Article 13. Desenvolupament del POUM respecte als sistemes urbanístics

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes urbanístics s'efectuarà segons el règim urbanístic del sòl en què aquests se situïn i d'acord amb allò que es disposa específicament per a cadascun dels sistemes urbanístics.
2. En tot cas, les determinacions del POUM respecte els sistemes urbanístics generals poden executar-se directament i immediatament, sens perjudici de la formulació de plans especials d'infraestructures en els termes previstos legalment.
3. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixin per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se en sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes, sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

Article 14. Desenvolupament del POUM en sòl urbà

1. Les determinacions del POUM que regulen el sòl urbà s'apliquen directament i immediatament, llevat d'aquells sectors de millora urbana expressament delimitats per aquest POUM, en què serà necessària i obligatòria la prèvia aprovació de plans de millora urbana.
2. En els termes establerts per la legislació urbanística vigent, es podran formular plans especials urbanístics i plans de millora urbana per a assolir els objectius previstos en els articles 67 i 68 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
3. En els polígons d'actuació urbanística delimitats pel present POUM s'exigeix la formulació de projectes d'urbanització i/o de reparcel·lació, de conformitat amb la legislació urbanística vigent.

Article 15. Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable

1. En el sòl urbanitzable delimitat el POUM es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials urbanístics, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en l'àmbit corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.
2. L'àmbit territorial del plans parcials urbanístics s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats pel POUM, sens perjudici que els sectors de planejament parcial poden ser objecte de desenvolupament per subsectors sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 91 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

Article 16. Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del POUM que regulen el sòl no urbanitzable s'apliquen directament i immediatament.
2. No obstant això, es podran desenvolupar les previsions del POUM mitjançant plans especials urbanístics que tinguin per objectiu alguna de les finalitats previstes en l'article 67 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. Aquests plans especials no podran alterar ni contradir les determinacions del POUM quant als criteris de protecció d'aquest sòl que justifiquen la seva classificació com a no urbanitzable, sens perjudici que puguin establir mesures addicionals de protecció.

Article 17. Plans parcials urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics que s'aprovin en relació amb els sectors de sòl urbanitzable delimitat hauran de contenir, a més de les determinacions establertes en aquest POUM per cada un dels sectors, les determinacions i la documentació previstes a la legislació urbanística vigent.
2. Les determinacions dels plans parcials urbanístics hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució i, pel que fa a les obres d'urbanització bàsiques podran definir les relatives al sanejament, la compactació i l'anivellament dels terrenys destinats a vials i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions d'acord amb la legislació urbanística vigent.
3. Els plans parcials urbanístics hauran de preveure la delimitació d'un o més polígons d'actuació i definir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat aplicable a cadascun.
4. Els plans parcials urbanístics han de preveure el termini per a l'execució de la urbanització i per a l'edificació del sector.
5. Els plans parcials urbanístics d'iniciativa privada hauran de contenir a més de les determinacions anteriors i de les determinacions establertes en aquest POUM per cada un dels sectors, la documentació específica exigida per la legislació urbanística vigent.
6. Els plans parcials de delimitació que s'aprovin en relació amb els sectors de sòl urbanitzable no delimitat hauran de contenir, a més de les determinacions establertes en aquest POUM per cada un dels sectors, les determinacions i la documentació específica exigida per la legislació urbanística vigent.

Article 18. Plans de millora urbana

1. Aquest POUM conté la delimitació dels sectors que han de ser objecte d'un Pla de millora urbana. Els plans de millora urbana que s'aprovin en relació amb els sectors de sòl urbà hauran de contenir, a més de les determinacions establertes en aquest POUM per a cada un dels sectors, les determinacions i la documentació prevista a la legislació urbanística vigent.
2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no previstes en el present POUM requeriran la prèvia o simultània modificació d'aquest, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
3. Els plans de millora urbana hauran de preveure la delimitació d'un o més polígons d'actuació i definir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat aplicable a cadascun.

4. Els plans de millora urbana han de preveure el termini per a l'execució de la urbanització i de l'edificació del sector.
5. Els sectors de millora urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 91 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

Article 19. Plans especials urbanístics

1. Es podran aprovar plans especials urbanístics en els supòsits previstos en l'article 67.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
2. Els plans especials urbanístics hauran de contenir les determinacions i la documentació prevista a la legislació urbanística vigent, i hauran de preveure, si s'escau, la delimitació de polígons d'actuació i definir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat aplicable a cadascun.

Article 20. Catàleg de béns a protegir

1. Com a document d'aquest POUM, s'inclou el Catàleg de béns a protegir, el qual es compon per la totalitat dels elements que formen part actualment del Patrimoni de Sant Feliu de Guíxols, així com d'aquells altres que, en virtut de les determinacions urbanístiques d'aquest POUM, han de ser objecte de protecció.
2. L'Ajuntament podrà, ja sigui per pròpia iniciativa o a instància de part, incloure nous elements al Catàleg. La inclusió haurà de ser degudament justificada, previ informe tècnic municipal, i no comportarà la modificació del POUM. Així mateix, també podrà excloure béns del catàleg, seguint el procediment indicat a la Llei de Protecció del Patrimoni Cultural.
3. Les mesures de protecció dels elements integrants del Catàleg es contenen en el Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic i elements d'interès artístic, històric i paisatgístic de Sant Feliu de Guíxols, aprovat per acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 10 de maig de 2000.

CAP. IV. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM

Article 21. Règim general

1. L'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin correspon, en primer lloc i prioritàriament, a l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols com administració actuant, sens perjudici de les competències que legalment tenen reconegudes altres administracions i organismes de caràcter públic i sens perjudici de la participació de la iniciativa privada en els termes definits per la vigent legislació urbanística.
2. D'acord amb allò que disposa aquest POUM, la seva execució es realitza bé mitjançant la gestió integrada per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets, o bé mitjançant la gestió aïllada, en aquells supòsits en què no s'hagi delimitat un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.
3. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també és part integrant de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés, sens perjudici dels deures de conservació i de rehabilitació dels edificis, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.

Article 22. Polígons d'actuació urbanística

1. Aquest POUM conté la delimitació de diferents polígons d'actuació urbanística, els quals vénen grafats en els plànols d'ordenació i per als quals la present normativa preveu les determinacions urbanístiques concretes.
2. La delimitació de polígons d'actuació en sòl urbà consolidat comporta, a més del compliment de les determinacions previstes per a cada polígon, que els propietaris tenen els deures d'acabar o completar a llur càrrec les obres d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i a edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.
3. La delimitació dels polígons d'actuació en el sòl urbà no consolidat comporta, a més del compliment de les determinacions previstes per a cada Polígon, que els propietaris tenen els deures de:
 - a) complir amb la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
 - b) cedir obligatòriament i gratuïtament el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics inclosos en llur àmbit
 - c) costejar i, si escau, executar la urbanització.
 - d) edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.

- e) conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el planejament o resulti expressament de la legislació urbanística vigent.
 - f) cedir obligatòriament i gratuïtament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament del polígon, en els termes establerts per l'article 43 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
4. L'àmbit dels polígons d'actuació delimitats per aquest POUM o pel planejament urbanístic derivat es podrà modificar amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues d'acord amb el procediment establert a l'article 113 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
 5. Es podran delimitar nous polígons d'actuació urbanística per mitjà del Programa d'Actuació Urbanística Municipal, de plans derivats o bé, d'acord amb el procediment previst a l'article 113 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. No obstant, en sòl urbà no consolidat, la delimitació de nous polígons d'actuació urbanística s'ha d'efectuar per mitjà de la modificació del POUM o per mitjà del Programa d'Actuació Urbanística Municipal, llevat d'aquells necessaris per a la cessió de terrenys per a carrers i vies, que es pot efectuar d'acord amb allò que disposa el referit article 113 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
 6. Els polígons d'actuació urbanística podran ser discontinus d'acord amb el que disposa l'article 112 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

Article 23. Sistemes d'actuació urbanística

1. L'execució dels polígons d'actuació urbanística delimitats per aquest POUM, pel Programa d'Actuació Urbanística Municipal o pel planejament derivat, té lloc mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació i modalitats previstes a l'article 115 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
2. En aquells casos en què aquest POUM no ho prevegi, l'Administració actuant, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicable, segons les necessitats, mitjans econòmic-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin, seguint el procediment establert a l'article 113 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

Article 24. Execució de sistemes urbanístics

1. Per a la gestió i execució dels sistemes urbanístics, així com per a la seva adquisició, es procedirà, d'acord amb les Normes urbanístiques d'aquest POUM i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. L'execució dels sistemes urbanístics que hagin de passar a titularitat pública, quan es trobin inclosos en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació, es realitza mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta, o bé mitjançant l'ocupació directa en els termes de l'article 150 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, o mitjançant una actuació aïllada expropiatòria, en cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública i resulti insuficient l'ocupació directa.
3. L'execució dels sistemes urbanístics que hagin de passar a titularitat pública, quan no estiguin inclosos en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació, s'ha d'efectuar mitjançant expropiació.

CAP. V. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

SEC. 1. RÈGIM DELS ACTES D'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

Article 25. Actes subjectes a llicència municipal¹

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 25, s'introdueix l'aparat, l'1.2. canviant la numeració de l'aparat 1 que passa a 1.1, del qual es modifica la lletra d):

- 1.1. Tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres que es realitzin en el terme municipal de Sant Feliu de Guíxols estaran subjectes a l'obligatòria obtenció de llicència urbanística amb caràcter previ a la seva iniciació.

Resten, per tant, subjectes a l'obtenció de prèvia llicència urbanística totes les actuacions indicades en l'article 187.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, així com:

- a) La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats;
 - b) La realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública; així com les obres d'implantació i/o modificacions de serveis a la via pública i espais públics
 - c) La instal·lació de grues torre i elevadors per a la construcció;
 - d) La instal·lació de bastides;
 - e) La reparació, rehabilitació i pintat del revestiment de façanes d'edificis catalogats;
 - f) La realització de tallafocs;
 - g) La instal·lació de rètols, cartells i plafons de publicitat a les façanes o a la via pública.
 - h) Qualsevol altra actuació assenyalada per aquest POUM, per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin i per les ordenances reguladores corresponents i, en general, qualsevol acte que afecti a les característiques naturals dels terrenys o a la imatge del territori.
- 1.2. Només es podrà atorgar llicència de primera utilització d'una part de l'edifici i prèvia tramitació de la modificació de la llicència d'obres, sempre que es justifiqui el funcionament independent de cadascuna de les parts.
 2. L'obligatorietat d'obtenció prèvia de llicència urbanística afecta també a les activitats subjectes a d'altres autoritzacions administratives; en conseqüència, l'existència d'altres concessions o autoritzacions no exclourà en cap cas la necessària obtenció de la llicència urbanística, sense la qual no es podrà iniciar l'activitat de què es tracti.
 3. Les llicències urbanístiques s'han d'atorgar d'acord amb allò que estableix el planejament urbanístic, les ordenances municipals i la legislació urbanística vigent.
 4. S'exceptuen de l'obligatorietat d'obtenció prèvia de llicència urbanística:
 - a) les obres d'urbanització previstes en els plans i projectes degudament aprovats i les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.
 - b) les obres que s'executin en compliment d'un ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, excepte les que requereixin projecte tècnic.
 - c) els treballs de neteja, desbrossament i jardineria a l'interior d'un solar quan es tracti dels jardins complementaris de l'edificació de la parcel·la.
 5. S'exigirà únicament comunicació prèvia a l'Ajuntament, d'acord amb el procediment establert en el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals de Catalunya, per a les actuacions que es determinin en les Ordenances municipals i, en tot cas, per a les següents actuacions:
 - a) les obres que no suposin canvis en les obertures, les parets, els pilars, i els forjats, ni en l'estructura, ni en la distribució interior de l'edifici, sempre que no necessitin direcció tècnica d'obra ni modifiquin els usos existents;
 - b) la reparació no estructural d'humitats en cobertes i terrats sempre que no afecti a la seva totalitat.
 - c) la reparació i el pintat de revestiment de façanes d'edificis no catalogats i tanques sempre que s'utilitzin colors propis de l'edificació urbana.
 - d) la instal·lació de bastides que no superin l'alçada de planta baixa i planta pis sempre que no hi hagi ocupació de la via pública.
 6. A la comunicació prèvia s'haurà d'acompanyar la documentació que determinin les ordenances.

Article 26. Actes promoguts per d'altres Administracions Públiques

Quan les activitats assenyalades en l'article anterior siguin promogudes per òrgans de l'Estat o de la Generalitat de Catalunya, per entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics, o per altres entitats locals, serà també obligatòria la prèvia obtenció de llicència urbanística, amb les excepcions previstes per la legislació sectorial. En els casos d'urgència o d'interès públic excepcional s'actuarà d'acord amb allò establert a l'article 182 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

Article 27. Característiques estètiques de les edificacions²

Les instal·lacions, construccions i edificacions hauran d'adaptar-se i integrar-se a l'ambient i al paisatge urbà en el que se situïn i no podran desmerèixer o incidir negativament en la percepció de la imatge de l'emplaçament o del medi on es localitzin.

A tal efecte, de forma general, es prohibeixen les edificacions, tanques, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells, instal·lacions, materials o colors que, per la seva situació, forma, composició o volum, opulència, color, ús inadequat dels materials o per la seva baixa qualitat, no encaixin en el seu entorn urbà o natural o puguin desmerèixer o incidir negativament en la percepció de la imatge del medi en què es localitzin.

De forma particular, s'estableix que:

- a) En els llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional, les instal·lacions, construccions i edificacions s'hauran d'harmonitzar amb el mateix, i també quan, sense existir conjunt d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat dels caràcters indicats.
- b) En els llocs de paisatge obert i natural, ja sigui rural o marítim, o en aquells que limitin o afrontin amb sòl no urbanitzable, o en les perspectives que ofereixen el conjunt urbà, i a l'entorn de carreteres i camins de trajecte pintoresc, no es permetrà que la situació, volum, alçada dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, ni que la utilització inadequada de materials, símbols i colors, limiti el camp visual per contemplar la bellesa natural, trenqui l'harmonia del paisatge o en desfiguri la perspectiva pròpia.
- c) En els llocs o espais urbans de singular significació per ser definidors de la imatge urbana més rellevant de la ciutat (avingudes i carrers principals, fronts de places, parcs i espais lliures, espais confrontants amb els parcs territorials de Sant Amanç, de Monticalvari o del gran parc de Gustinói, espais propers als principals equipaments públics,...), les edificacions hauran de seguir criteris d'integració paisatgística d'harmonització pel que fa a la seva volumetria, materials i colors, tenint en compte el fons escènic de les construccions i el cromatisme de l'entorn a l'hora de triar materials i colors, i només s'han d'utilitzar aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el paisatge del lloc i no introdueixin contrastos o lluentors estranyes que en devaluïn la imatge dominant i el paisatge.
En aquests edificis és obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors, inclosa la coberta, sigui quina sigui la seva finalitat i els elements auxiliars s'unificaran pel que fa a formes, volums i colors amb l'edificació principal, que haurà de respectar els materials, acabaments i solucions de coberta de l'ambient urbà on s'inscriui.

Seràn denegades les llicències o comunicacions d'aquelles intervencions d'edificació o ús del sòl que incompleixin les condicions generals i particulars dels apartats anteriors.

Article 28. Règim jurídic dels edificis i usos fora d'ordenació o disconformes

1. L'autorització d'actuacions en les construccions i les instal·lacions que, de conformitat amb el règim transitori previst en aquest POUM, resten en situació de fora d'ordenació o en volum disconforme s'ajustarà a allò previst per a les mateixes en l'article 102 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol i en el règim transitori previst en aquest POUM.
2. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que resten en situació de fora d'ordenació, de conformitat amb el règim transitori previst en aquest POUM, es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats en l'article 53.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

Article 29. Règim d'ús provisional del sòl

Es pot autoritzar de donar al sòl els usos provisionals i de fer-hi les obres de caràcter provisional que no siguin expressament prohibides per la legislació urbanística o sectorial ni pel planejament territorial, urbanístic o sectorial i que no hagin de dificultar l'execució d'aquests planejament en els supòsits i d'acord amb el procediment i les condicions previstes a la legislació urbanística vigent.

Article 30. Disciplina urbanística. Infraccions i sancions

1. Constituirà infracció urbanística tota acció o omissió que comporti vulneració de les prescripcions contingudes en el present POUM i en el planejament que el desenvolupi, d'acord amb la tipificació establerta pel Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística, que pot suposar la instrucció d'un o diversos procediments que tinguin per objecte la imposició de sancions, l'adopció de mesures de reposició de la realitat física alterada o de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i els perjudicis causats.

SEC. 2. DOCUMENTACIÓ DE LES SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIES

Article 31. Contingut mínim i comú de tota sol·licitud de llicència

1. Sens perjudici del que puguin establir les Ordenances municipals, tota sol·licitud de llicència contindrà, almenys, les indicacions següents:
 - a) Per a les persones físiques, nom, cognoms, domicili i document d'identitat de la persona interessada i del peticionari. Si es tracta de persones jurídiques: raó social, codi d'identificació fiscal i domicili, així com també la identificació i domicili del representant legal i del peticionari.
 - b) Identificació del lloc assenyalat per rebre notificacions.
 - c) Situació de la finca.
 - d) Descripció de l'obra, ús, operació o instal·lació objecte de la sol·licitud de llicència.
 - e) Les altres circumstàncies que, segons el tipus de llicència, es determinen en els articles següents.
 - f) Lloc, data i signatura.
 - g) Autoritat a la qual va dirigida la sol·licitud, que serà l'Alcaldia.
2. L'Ajuntament podrà establir que la sol·licitud sigui formulada en l'imprès oficial municipal.

Article 32. Classificació de les llicències³

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 32, s'introdueix la lletra n) a l'apartat 1:

Les llicències es classifiquen en:

1. Les que requereixen l'aportació d'un projecte subscrit per tècnic competent. Són aquelles obres d'edificació, d'ampliació, de reforma, de reparació o de rehabilitació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents i, en tot cas, les següents:
 - a) Les que afectin als fonaments o als elements estructurals.
 - b) Les que modifiquin el volum o les superfícies construïbles, les instal·lacions o els serveis comuns.
 - c) Les que alterin el nombre d'habitatges o locals existents.
 - d) Les que substitueixin o modifiquin els usos preestablerts o previstos.
 - e) Les que afectin béns immobles catalogats.
 - f) La construccions auxiliars, garatges, magatzems, coberts i piscines.
 - g) La distribució interior del edificis.
 - h) La instal·lació de grues torre.
 - i) Les obres d'enderrocament total o parcial dels edificis.
 - j) Els moviments de terres.
 - k) La realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública, així com les obres d'implantació i/o modificacions de serveis a la via pública i a l'espai públic.
 - l) Les parcel·lacions de finques quan hagin de ser objecte de llicència.
 - m) Aquelles actuacions per a les que la normativa vigent exigeixi projecte tècnic.
 - n) La instal·lació de bastides.
2. Les que no requereixen projecte tècnic, per la seva escassa dificultat, que són les no previstes en l'apartat anterior. No obstant això, podrà ser exigida la direcció de tècnic competent o la presentació de memòria, plànols o croquis quan les característiques de l'obra ho fessin necessari.

Article 33. Documentació de la sol·licitud de llicència d'obres

1. A la sol·licitud de les llicències d'obres que requereixin projecte tècnic, sens perjudici de la que exigeixi la normativa vigent, s'acompanyarà la documentació següent:
 - a) Qüestionari de justificació del compliment de la Normativa Urbanística.
 - b) Projecte tècnic, per duplicat, adequat a l'obra, ús o instal·lació, i integrat almenys per:
 - Memòria en la qual sigui descrita l'operació, obra, ús o instal·lació amb la precisió i abast suficients per a avaluar, juntament amb els altres documents, la pertinència de la llicència.
 - Pressupost de l'obra.
 - Plànols de situació i emplaçament amb base topogràfica a l'escala adequada. Es detallaran els serveis urbanístics existents en un radi de 50 metres. A la base topogràfica les corbes de nivell tindran equidistàncies d'un metre i s'indicarà el seu estat actual i la modificació proposada, justificant l'adaptació topogràfica del terreny, l'edificació i l'arbrat.
 - Plànols d'informació a escala 1:1000 sobre la base del POUM, detallant la situació dels edificis, fondàries, alçades, etc.
 - Plànols de l'obra projectada, a escala no inferior de 1:100.
 - c) Fotografies de l'estat actual de l'edificació i de la parcel·la, vials i voreres, que permetin una correcta visualització del seu estat inicial.
 - d) Destinació actual i projectat de la finca, si hi hagués canvi d'ús.

- e) Nomenament dels tècnics competents que assumeixen la direcció de l'obra.
 - f) Estudi de seguretat i salut.
 - g) El dipòsit de la fiança que garanteixi la reposició dels serveis i elements urbans que puguin ser afectats per les obres.
 - h) Justificació de l'avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originaran durant les obres, conforme la normativa sectorial vigent, reguladora dels enderroc i altres residus de la construcció i, si s'escau, fiançar en el moment d'obtenir la llicència urbanística municipal els costos previstos de gestió dels residus.
 - i) El títol inscrit en el Registre de la Propietat quan sigui determinant per a la concessió de la llicència.
 - j) Quan procedeixi, l'autorització dels organismes competents en la matèria del domini públic afectat per l'actuació.
2. A les sol·licituds de llicència d'obres que no requereixin projecte tècnic, sens perjudici de la que exigeixi la normativa vigent, s'acompanyarà la documentació següent:
- a) Memòria i pressupost de l'obra.
 - b) Si s'escau, direcció tècnica de l'obra.
 - c) Si s'escau, plànols o croquis de l'obra.
 - d) Designació de l'empresa constructora, en els termes de l'apartat 1.f del present article.
3. Per iniciar les obres cal comunicar a l'Ajuntament la designació de l'empresa constructora, acompanyant el document on el contractista assumeixi l'execució de l'obra, i la declaració jurada o promesa d'estar al corrent del pagament de tributs. Si l'obra es fes per autoconstrucció, el constructor haurà de ser el titular de les obres o persona de la mateixa unitat familiar, i hauran d'estar destinades les obres al propi ús. En aquest cas, el promotor signarà el compromís de no contractar cap empresa constructora ni remunerar persones, sota l'advertiment de les responsabilitats legals. L'Ajuntament podrà comunicar aquestes circumstàncies a l'Administració de treball i seguretat social.

Article 33 bis. Documentació de la llicència de tallada d'arbres

Les sol·licituds de tallada d'arbres haurà de justificar el motiu de la tallada i es podrà denegar si no queda plenament justificada la seva necessitat o condicionar el seu atorgament a la substitució per altres espècies o elements vegetals, d'acord amb les indicacions dels serveis tècnics municipals.

Les sol·licituds de llicència d'obres, quan l'execució de les mateixes comporti la tallada d'arbres o la supressió de masses de vegetació, haurà d'indicar-ho expressament justificant la seva necessitat i les mesures que s'adoptin per a la seva reposició.

En els sòls qualificats de sistemes generals o locals queda prohibida en tots els supòsits la tallada mentre no s'executin els mateixos.

En el sòl no urbanitzable serà necessària, a més a més, l'autorització dels serveis territorials del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

Article 34. Documentació de la sol·licitud de llicència d'enderroc

A la sol·licitud de la llicència d'enderroc, total o parcial, s'acompanyarà la documentació següent:

- a) Projecte tècnic que inclogui:
 - Plànol d'emplaçament a escala 1:500 o 1:1.000 en base del POUM.
 - Plànol de les plantes, alçats i seccions que permetin apreciar l'abast de l'enderroc, amb fotografies de l'interior i de les façanes pròpia i veïnes.
 - Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i mesures de seguretat en relació a l'obra, les finques veïnes i la via pública.
 - Pressupost de l'obra.
 - Fotografies de l'estat actual de l'edificació, del solar, de les voreres i dels vials
- b) Direcció d'obra per tècnic competent.
- c) Justificació de no estar inclòs l'edifici o algun dels seus elements en el Catàleg de béns protegits.
- d) Avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originaran i especificar la instal·lació o instal·lacions de reciclatge i disposició del rebuig on es gestionaran en el cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra, i si s'escau, fiançar, en el moment d'obtenir la llicència urbanística municipal, els costos previstos de gestió dels residus, conforme el Decret 201/1994, regulador dels enderroc i altres residus de la construcció.
- e) Informació del temps previst per a l'enderroc i lloc d'ubicació dels contenidors.
- f) Estudi de Seguretat i Salut.
- g) Si l'enderrocament implica la tallada d'algun arbre haurà de justificar-se expressament la seva necessitat.

Article 35. Documentació de la sol·licitud de llicència per a la instal·lació de grues torre

1. A la sol·licitud de llicència per a la instal·lació de grues torre s'acompanyarà la documentació següent:
 - a) Plànol de situació i d'ubicació de la grua en relació a la finca de l'obra i finques immediates.
 - b) Indicació de la base d'assentament, alçada màxima, posició del contrapès, àrea d'influència del braç i altura de les edificacions i instal·lacions al seu abast.
 - c) Certificació de la casa instal·ladora, subscripta per tècnic competent, acreditativa del perfecte estat dels elements de la grua, fent constar les càrregues màximes, en les posicions més desfavorables, que puguin ser transportades en els diferents supòsits d'ús que es prevegin.
 - d) Assumpció per l'instal·lador de la responsabilitat fins a deixar-la en condicions de funcionament.
 - e) Document expedit i visat per tècnic competent, acreditatiu que assumeix el control del funcionament i la seguretat de la grua.
 - f) Pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil mínima segons la normativa vigent pels danys de qualsevol classe que pugui produir el funcionament de la grua durant l'estada a l'obra.
 - g) Document diligenciat i segellat per una entitat d'inspecció i control.
 - h) L'altra documentació que pugui establir la normativa específica aplicable.
2. En el cas que per qualsevol motiu les obres d'edificació que comporten la instal·lació de la grua restin aturades, s'haurà de desmuntar aquesta per motius de seguretat pública.

Article 36. Documentació de la sol·licitud de llicència de primera utilització

A la sol·licitud de llicència de primera ocupació s'acompanyarà la documentació següent:

- a) Certificat de final d'obra, signat pels tècnics directors i visat.
- b) Plànols definitius que recullin les modificacions introduïdes durant l'obra respecte del projecte aprovat o, en cas contrari, certificació tècnica que no n'hi han hagut.
- c) Certificació tècnica que han estat reposats els serveis i elements urbans afectats per les obres, on es faci constar la connexió de la instal·lació d'evacuació d'aigües als a la xarxa de clavegueram.
- d) Fotografies de l'obra acabada.
- e) L'altra documentació o requisits que exigeixi la normativa vigent d'aplicació.

Article 37. Documentació de la sol·licitud de llicència de parcel·lació

1. Està subjecta a llicència de parcel·lació tota segregació o divisió d'una finca en altres d'independents, així com tots aquells supòsits que determina la normativa urbanística vigent, sempre i quan la parcel·lació no derivi d'un projecte de reparcel·lació. En sòl no urbanitzable no es podran efectuar parcel·lacions urbanístiques, i en sòl urbà i urbanitzable, la parcel·lació urbanística requereix, en qualsevol cas, l'aprovació prèvia dels instruments de planejament que els hagin de desenvolupar.
2. S'ha de sotmetre a fiscalització prèvia de l'Ajuntament tota divisió o segregació successiva de terrenys. En el seu cas l'Ajuntament declararà innecessària la llicència de parcel·lació, de conformitat amb allò que estableix l'article 184.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
3. A la sol·licitud de llicència de parcel·lació s'acompanyarà un projecte tècnic que inclogui la documentació següent:
 - a) Memòria que faci referència al pla d'ordenació que estableixi les condicions de parcel·lació; es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació; i es descriguin la finca a parcel·lar i les parcel·les resultants, amb expressió de la situació, superfície i finques amb les quals limiten.
 - b) Certificació de domini del Registre de la Propietat
 - c) Plànol de situació, a escala no inferior a 1:2.000.
 - d) Plànol topogràfic, a escala 1:500, de la finca a parcel·lar i de les finques confrontants, on es representin els elements naturals i constructius existents.
 - e) Plànol d'informació a escala 1:500, on s'indiqui la ubicació de les dotacions públiques del sector, polígon o unitat d'actuació on estigui inclosa la finca, si s'escau.
 - f) Plànol de la finca a parcel·lar i de les parcel·les resultants, a escala 1:500.
 - g) Els altres requisits establerts legalment o necessaris per a la interpretació de la parcel·lació proposada.

Article 38. Documentació de la sol·licitud de llicència sobre béns catalogats

A la sol·licitud de llicència sobre béns catalogats s'acompanyarà, a més a més del que es preveu a les llicències d'obres, i del que disposi la normativa d'aplicació, la documentació següent:

- a) Projecte tècnic que inclogui:
 - Memòria en la que es justifiqui l'obra o l'ús i s'assenyali la destinació o finalitat.
 - Plànols informatius de l'estat actual de l'edificació, acompanyats d'un reportatge fotogràfic.

- Plànols de l'entorn de l'edifici o construcció, detall de façanes i elements constructius, i descripció de materials emprats en la construcció, acompanyats d'un reportatge fotogràfic.
 - Plànols on es detallaran adequadament les obres que es preveuen realitzar, i la seva incidència en l'obra existent.
- b) Autorització del Departament de Cultura o d'altres organismes competents en la matèria, en cas que sigui necessari pel tipus de bé.

Article 39. Particularitats del projecte de reforma

En cas de tractar-se d'obres de reforma, el projecte previst a l'article 32 es grafiarà de la manera següent:

- a) Si és amb colors:
 - En negre, la part que es conservi.
 - En groc, l'obra o element que desaparegui.
 - En vermell, l'obra nova.
- b) També es podrà explicar per plànols separats.
- c) En un i altre cas, s'aportaran fotografies de l'obra o element que desaparegui.

Article 40. Particularitats de la publicitat a les façanes dels edificis

1. Els rètols, cartells o plafons hauran d'harmonitzar amb l'estil de la façana i amb les característiques estètiques i ambientals del sector.
2. Les mides de volada dels rètols, cartells o plafons seran les següents:
 - a) Els que sobresurtin menys de 0,05 metres del pla de façana, poden situar-se a qualsevol alçada. Les dimensions màximes seran de 0,40 x 0,40 metres.
 - b) Els que sobresurtin més de 0,05 metres del pla de façana, amb el màxim de 0,15 metres, hauran d'estar a una alçada superior als 2,50 metres per damunt del nivell de la vorera, i en cap cas podran sobresortir més que aquesta. Les dimensions màximes seran les que s'adaptin als forats arquitectònics o als elements sortints de l'edifici.
 - c) Els rètols perpendiculars a la façana o de banderola, inclòs el suport, no podran sobresortir més de 0,50 metres, i hauran d'estar a una alçada mínima de 4 metres per damunt del nivell de la vorera. L'alçada màxima del rètol serà de 0,80 metres. Són prohibits en carrers inferiors als cinc metres. Els rètols de banderola no podran ser lluminosos. S'exceptuen els rètols de les farmàcies.
3. La publicitat se situarà en el propi edifici de l'establiment o activitat.
4. En els terrats solament s'autoritza la publicitat genèrica de l'edifici o nom de l'establiment que l'ocupi majoritàriament. L'alçada màxima del cartell serà d'1,20 metres i no podrà superar la dècima part de l'alçada de l'edifici. La longitud no superarà una tercera part de la façana de l'edifici. El seu fons no pot ser opac.
5. Els rètols de publicitat situats a les parets mitgeres que quedin vistes es podran col·locar sempre i quan es procedeixi a l'arranjament de la mitgera donant-li el tractament de façana.
6. La publicitat a les façanes dels locals en els sectors industrials es regularà per les ordenances dels respectius plans parcials.
7. En tot el que no hi estigui previst, s'aplicarà la normativa d'aquest POUM sobre els cossos sortints.

Article 41. Particularitats de la publicitat a les vies públiques

1. Els senyals indicatius dels establiments a les vies públiques hauran d'estar normalitzats o homologats.
2. Només s'autoritzaran aquells senyals que siguin imprescindibles per a possibilitar l'adequada localització de l'establiment.

SEC. 3. PROCEDIMENT D'ATORGAMENT DE LES LLICÈNCIES

Article 42. Procediment, forma i notificació de les llicències

1. La competència i el procediment per a atorgar les llicències urbanístiques s'ajustarà al que preveu la legislació de règim local.
2. El contingut mínim de la llicència serà el següent:
 - a) Número de l'expedient.
 - b) Nom i domicili del peticionari de la llicència.
 - c) Situació de la finca i identificació cadastral.
 - d) Descripció de l'obra, ús o instal·lació objecte de la llicència.
 - e) Terminis de caducitat, d'acord amb aquestes Normes.
 - f) Prescripcions generals i condicionaments particulars, si n'hi hagués.
 - g) Liquidació tributària i terminis i forma d'ingrés.

- h) Òrgan que la resol i data de l'acord.
- i) Indicació de recursos procedents, òrgan davant del qual s'ha d'interpretar i terminis d'interposició.
- j) Els altres requisits que s'estableixin en la normativa d'aplicació.

Article 43. Abast de les llicències

1. Tot allò que es disposa en aquestes normes urbanístiques, en ordenances i en disposicions de caràcter general respecte a condicions d'edificació i ús del sòl, normes de seguretat, de sanitat, de gestió de residus, d'estètica, de policia urbana i d'altra mena, estarà implícitament inclòs en el contingut de l'acord d'atorgament de les llicències.
2. Els titulars de llicències hauran de respectar, juntament amb les condicions implícites, les clàusules particulars expressades en les llicències. No es podrà invocar la inobservança de disposicions o clàusules d'obligat compliment en base a la insuficiència del contingut de la llicència.

Article 44. Condicions de l'atorgament

Les llicències seran atorgades amb subjecció a allò que disposen aquest POUM i la normativa d'aplicació pel que fa a la classe de sòl, el tipus de zona i destinació i les condicions d'aprofitament, d'edificabilitat i d'ús que es preveuen.

Article 45. Deficiències

1. Quan en la tramitació del procediment de concessió de llicència s'observessin deficiències, es distingirà entre les que s'han d'esmenar prèviament a la llicència o les que poden ser objecte de condicionament en la llicència, que s'incorporaran a la mateixa com a condicions particulars.
2. S'hauran d'esmenar prèviament aquelles deficiències derivades de la insuficiència o incoherència de les dades tècniques, les que no permetin formular un pronunciament sobre la correcta aplicació de la normativa si no és a través de la comprovació de l'esmena a efectuar, i les que puguin afectar la correcta interpretació del projecte o l'execució de l'obra.
3. En aquests casos, les deficiències s'hauran de notificar a l'interessat, perquè les esmeni en el termini dels següents deu dies, amb l'avertiment que el termini per resoldre queda suspès mentrestant, i de les causes de caducitat del procediment o denegació de la llicència.

Article 46. Terminis i caducitat de les llicències

1. Totes les llicències hauran de preveure un termini per al començament de les obres i un altre per a acabar-les. Els terminis de començament i d'acabament es faran en funció de la classificació de les obres prevista a l'article anterior, i són els següents:
 - a) Obres de nova planta i obres parcials d'intervenció en edificis, que requereixin projecte tècnic: un any per a començar-les i dos anys per a acabar-les. No obstant, aquest darrer termini podrà ser de tres anys en obres d'especial dificultat d'execució.
 - b) Obres de connexió a serveis a la via pública: 3 mesos inici, 6 per acabar-les.
 - c) Per a la resta d'obres: sis mesos per a començar-les i un any per a acabar-les.
 - d) La llicència d'instal·lació de grues torre tindrà, com a màxim, la mateixa durada que l'obra sobre la qual actuen.
2. Les llicències caducaran pel transcurs dels terminis de començament o acabament de les obres, després d'aplicar la pròrroga, si es sol·licita, prevista a l'article 181.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i per la paralització durant les dues terceres parts del termini concedit per al seu acabament. Aquests terminis de caducitat seran indicats en les condicions generals de la llicència. Els terminis es computaran des del dia següent de la notificació de la llicència a l'interessat.
3. La caducitat serà declarada per l'òrgan al qual correspon la seva concessió, i determinarà l'arxiu de les actuacions. Declarada la caducitat, caldrà sol·licitar llicència per les obres no executades, a les quals serà d'aplicació l'ordenació urbanística en vigor, inclosa l'adaptació a la normativa tècnico-constructiva aprovada amb posterioritat a la llicència, així com satisfer els tributs locals corresponents.

SEC. 4. NORMES EN L'EXECUCIÓ I CONCLUSIÓ DE LES OBRES

Article 47. Direcció de les obres i modificacions durant el curs d'execució

1. Totes les obres que requereixin projecte tècnic o les que, per les seves característiques, resulti necessari, s'executaran sota la direcció facultativa de tècnic legalment competent.
2. En cas de la renúncia del tècnic director de les obres, aquesta s'haurà de notificar a l'Ajuntament, en el termini de tres dies, per escrit visat en el qual farà constar la causa. El promotor haurà de suspendre immediatament les obres i designar un nou facultatiu director de l'obra, comunicant per escrit a₁₃

l'Ajuntament l'acceptació visada del tècnic. Es prendran, en tot cas, les mesures de seguretat que requereixi l'obra, tenint en compte que si les obres afectessin l'estructura de l'edifici, la designació del nou tècnic haurà de ser immediata.

3. Si durant el transcurs d'una obra fos necessari introduir en el projecte alguna modificació, se sol·licitarà la modificació de la llicència prèviament a la seva execució, la qual donarà lloc a la liquidació de tributs per aquest concepte en la part que excedeixi del pressupost de l'obra inicialment projectada. Per als simples reajustaments del projecte a l'obra, serà suficient la presentació d'un croquis explicatiu del canvi a l'Ajuntament, en el moment d'executar-se.
4. Excepcionalment, si durant l'execució de les obres es modifiqués l'estructura o l'aspecte exterior, per exclusiva raó d'higiene, les obres no seran aturades durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte si la sol·licitud va acompanyada d'un annex comprensiu de la justificació i de la certificació corresponents de l'arquitecte director de les obres, que es responsabilitzarà de la legalitat de les alteracions a introduir-hi. També s'acompanyarà un aval bancari equivalent al tres per cent del pressupost inicial de les obres en garantia de les responsabilitats disciplinàries per al cas que la modificació no fos legalitzable. No serà d'aplicació aquesta solució excepcional si la modificació té per objecte l'augment del nombre d'habitatges, l'alteració de les normes sobre l'ús del sòl, l'altura, el volum, la situació de les edificacions i l'ocupació màxima permesa de les parcel·les, que necessitaran de llicència prèvia.
5. Les obres que no s'ajustin a la llicència seran suspeses immediatament, i sotmeses a procediment disciplinari i sancionador d'acord amb allò que disposa la present normativa i la legislació urbanística vigent.

Article 48. Obligacions durant l'execució i conclusió de les obres

1. En totes les obres haurà d'haver-hi un exemplar del projecte, de la llicència d'obres i còpia de la documentació laboral i de seguretat social dels treballadors de l'empresa constructora, a disposició dels tècnics i personal municipal. Si es detectessin situacions irregulars, l'Ajuntament podrà posar-ho en coneixement de l'organisme competent.
2. Durant les obres de construcció, ampliació, addició, reforma, reparació i millora de tota classe, els facultatius i personal de l'Ajuntament que, d'acord amb la legislació urbanística vigent tindran la condició d'autoritat, podran inspeccionar els treballs quan ho creguin convenient o quan ho disposin altres Administracions en el marc de les seves competències. En tot cas, podran citar el promotor o el director de l'obra perquè assisteixin a les visites d'inspecció, de les quals s'estendrà l'oportuna acta.
3. Si de la inspecció resultés que en l'execució de l'obra s'infringeixen aquestes normes o la legislació urbanística vigent o que les obres no s'ajustessin a les condicions de la llicència, es comunicarà aquest fet a l'òrgan municipal competent, que incoarà expedient de protecció de la legalitat urbanística i ordenarà la suspensió de l'obres i adoptarà les mesures preventives que cregui convenientes a fi que les obres il·legals no segueixin el seu curs.
4. Dins de les quaranta-vuit hores immediates a la conclusió de l'obra es retiraran els materials que hi resten, i es reposarà la vorera i la calçada si abans no ho haguessin permès les necessitats i operacions de la construcció.
5. Acabades les obres, el promotor, dins dels següents quinze dies, sol·licitarà a l'Ajuntament la llicència de primera utilització o ocupació de l'edifici, acompanyant la documentació prevista en l'article 36 d'aquestes normes. Rebuda aquesta documentació, els tècnics municipals realitzaran la corresponent visita d'inspecció, i si es comprovés que l'edificació s'ajusta al projecte aprovat i, en el seu cas, a les modificacions, i que s'han reposat el serveis i els elements urbans afectats, s'expedirà la llicència de primera utilització o ocupació dels edificis.

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I d'ÚS

CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 49. Paràmetres reguladors⁴

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 49, s'introdueix l'apartat 4:

1. L'ordenació dels diferents àmbits urbans i de les condicions d'aplicació del present POUM es defineixen per a cada zona segons tres tipus de paràmetres reguladors:
 - a) Paràmetres que regulen les condicions de la parcel·la (inclouen les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per a poder-se incorporar al procés urbà).
 - b) Paràmetres que regulen l'edificació (inclouen aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i de l'edificació).
 - c) Paràmetres reguladors d'usos i d'activitats (inclouen 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).
2. Els paràmetres definits en aquest títol regularan de forma genèrica les condicions generals de les diferents zones excepte quan aquestes els determinin amb major concreció.
3. Aquests paràmetres comuns d'ordenació i ús s'entenen únicament aptes per aquells sòls urbans o urbanitzables. En el sòl no urbanitzable i d'acord amb la seva pròpia naturalesa aquest POUM estableix en el corresponent articulat els paràmetres i les condicions específiques que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.
4. Sempre que en aplicació dels paràmetres urbanístics en resulti un nombre fraccionari i calgui que aquest sigui un nombre enter, s'arrodonirà per excés a partir del decimal 0,50, aquest inclòs, o per defecte quan se situï per sota d'aquest decimal, és a dir, s'arrodoniran les fraccions al nombre enter més proper, excepte en el càlcul del nombre d'habitatges. En aquest cas, s'agafarà el nombre sencer, despreciant els decimals.

CAP. II. DISPOSICIONS QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ

Article 50. Parcel·la i parcel·lació⁵

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 50, es modifica l'apartat 2:

1. Parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral independent
2. S'entén per parcel·lació urbanística el que disposa l'article 191 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 51. Parcel·la mínima

1. És la unitat de sòl mínima, la qual queda definida en cada zona mitjançant la superfície i/o la longitud dels seus límits. Les parcel·les només es podran subdividir si les parcel·les resultants de la divisió compleixen les dimensions mínimes establertes en la regulació de la zona a la qual pertanyen. Les parcel·les que per les seves dimensions siguin indivisibles, en el moment de la seva inscripció en el Registre de la Propietat hauran de fer constar aquesta qualitat.
2. Les dimensions mínimes de la parcel·la es regularan a la normativa específica de cada zona. L'incompliment d'aquestes dimensions impedirà o restringirà la possible edificació.
3. Quedaran excloses de la condició de disposar de les dimensions mínimes per poder construir aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes, sempre i quan la seva parcel·lació sigui anterior a l'entrada en vigor d'aquest POUM.

Article 52. Regularització de la parcel·la

1. Les parcel·les amb edificació alineada a vial que tinguin algun límit lateral que (1) formi un angle superior a 25° amb una línia recta perpendicular a la façana i que (2) l'edificació de la finca veïna en

- aquest límit lateral no estigui plenament consolidada, es podran regularitzar de manera que el límit lateral que compleixi les dues condicions anteriors tingui un traçat més racional per a l'edificació.
2. Els casos especials, o que donin lloc a partions de les parcel·les corbats o trencats 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 serà imprescindible la tramitació per part de l'Ajuntament del corresponent projecte de normalització de finques presentat per qualsevol dels propietaris de les finques afectades.

Article 53. Front de parcel·la

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

Article 54. Fondària de parcel·la

És la dimensió existent entre el front i el fons de la parcel·la, mesurada sobre un segment perpendicular al front i traçat sobre el seu punt mig.

Article 55. Condició de solar

1. És la parcel·la que reuneix les condicions de superfície, dimensions i urbanització establertes en aquest POUM i en la legislació urbanística superior aplicable, i que és apte per a ésser edificat immediatament.
2. Per atorgar la llicència d'edificació en sòl urbà, serà necessari que la parcel·la estigui dotada d'urbanització. Això no obstant, es podrà atorgar llicència condicionada a la realització de les obres d'urbanització sempre hi quan s'asseguri l'execució simultània o successiva de les mateixes mitjançant la caució en metàl·lic, aval bancari o hipoteca, d'acord amb el que preveu l'art. 41 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. Aquesta garantia no serà inferior a les obres d'urbanització pendents i imputables al sol·licitant, havent-se d'indicar l'import corresponent durant el procediment d'atorgament de llicència. En cap cas es podran iniciar les obres sense haver-se constituït la garantia ni, d'acord amb la legislació vigent, es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no s'hagi completat definitivament l'obra urbanitzadora.

CAP. III. DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

SEC.1. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS O ALS ÀMBITS DE PLANEJAMENT

Article 56. Coeficient d'edificabilitat bruta

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la totalitat d'un sector de desenvolupament o àmbit de planejament. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2 st / m^2 sòl).

Article 57. Densitat màxima d'habitatges bruta

És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector de desenvolupament o àmbit de planejament en relació a tota la seva superfície. S'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab / Ha).

Article 58. Edificabilitat màxima d'un sector o àmbit de planejament

És el resultat del producte entre el coeficient d'edificabilitat bruta i la superfície del sector corresponent i representa la superfície màxima de sostre potencialment edificable.

Article 59. Nombre màxim d'habitatges d'un sector o àmbit de planejament

És el resultat del producte entre la densitat màxima d'habitatges bruta i la superfície total del sector corresponent i representa el nombre màxim d'habitatges potencialment edificables.

SEC. 2. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES D'APLICACIÓ GENERAL EN QUALESEVOL TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Article 60. Densitat d'habitatges referida a l'edificació⁶

Article modificat segons MP POUM-27, publicada al DOGC núm. 7520 del 20/12/2017.

A l'article 60, es modifica l'apartat 2.

Article modificat segons MP POUM-35, publicada al DOGC núm. 8330 del 01/02/2021.

A l'article 60, es modifica l'apartat 3 i s'afegeix un apartat 4.

1. És la relació entre el nombre màxim d'habitatges permesos i la superfície construïda sobre rasant.
2. En el càlcul d'aquesta superfície construïda sobre rasant s'estimarà el sostre que, segons les determinacions del POUM, es pot destinar a habitatge incloent-hi escales, accessos i espais de pas.
3. La limitació del nombre d'habitatges edificables prescrita en la regulació de les zones no és d'aplicació en el sostre destinat a habitatges de protecció pública ni en el destinat a habitatges de copropietat per pisos, sense possibilitat de dividir-los horitzontalment, destinats exclusivament a la cessió d'ús de cada habitatge a terceres persones.
4. En el cas d'edificis d'habitatges de copropietat per pisos, sense possibilitat de dividir-los horitzontalment, destinats exclusivament a la cessió de l'ús de cada habitatge a terceres persones, la densitat és de 1hab/70m².

Article 61. Alineacions i amplada de carrer o vial

1. L'alineació del carrer o vial és el pla de separació entre el sistema de comunicació viari o d'espais lliures i qualsevol altra qualificació.
2. L'amplada de carrer o vial és la distància mínima entre les alineacions, enfrontades, del carrer. En aquells casos en què les alineacions enfrontades no siguin paral·leles, es considerarà com a amplada de vial teòrica la distància més petita entre fronts aplicada de manera uniforme per trams de carrers entre travessies.

Article 62. Coeficient d'edificabilitat neta i edificabilitat màxima de parcel·la⁷

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 62, es modifica l'apartat 3:

Article modificat segons MP POUM-15, publicada al DOGC núm. 6338 de 19/03/2013

A l'article 62 s'hi afegeixen dos nous apartats 4 i 5.

1. S'entén per coeficient d'edificabilitat neta el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de la parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m² st / m² s).
2. S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir i que és resultat de multiplicar la seva superfície pel coeficient d'edificabilitat neta. S'expressa en m².
3. En aquelles parcel·les en les quals l'edificabilitat màxima s'obté a partir d'un coeficient d'edificabilitat, no es computaran les superfícies construïdes sota rasant, però sí els cossos sortints tancats i semitancats, d'acord amb el que s'estableix a l'article 80 d'aquestes Normes, i la part de la planta sotacoberta amb una alçada lliure superior a 1,90 m, excepte si es destina a serveis tècnics.
4. Pel que fa als porxos o els espais oberts d'un edifici, entesos com a aquells espais amb sostre, inclosos en l'envoltant de les façanes d'un edifici, i que estan oberts a l'exterior en un o més costats, la seva superfície no es computarà en els supòsits següents:
 - Quan es tracti d'espais oberts en planta baixa d'ús públic o col·lectiu.
 - En el cas d'espais oberts que constitueixin un buit en el volum de l'edifici entre les seves plantes i façanes, configurant noves façanes internes dins de l'envoltant de l'edifici.
 - Quan els espais estiguin oberts a tres dels seus costats i la seva fondària respecte del pla de façana no sigui superior a dos metres (2,00 m).
 - Quan els espais estiguin oberts a un o dos costats i la seva fondària respecte del pla de façana no sigui superior a un metre cinquanta (1,50 m), sempre que la seva amplada en façana sigui superior o igual a dos metres (2,00 m).

En cap cas, un espai obert no computable pot estar ocupat per instal·lacions fixes de l'edifici, o per espais requerits per les condicions d'habitabilitat o altres derivades de la normativa sectorial d'aplicació en funció de l'ús de l'edifici.

5. Quan es tracti de porxos aïllats o adossats a l'edificació, situats en planta baixa, només es computarà el 50% del seu sostre a efectes del càlcul d'edificabilitat, sempre que estiguin oberts, almenys, per dos costats.

Article 63. Ocupació màxima de parcel·la i sòl lliure d'edificació

1. És la superfície màxima que pot arribar a ocupar a la parcel·la la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació.
2. L'ocupació màxima de parcel·la es regula segons un percentatge màxim que relaciona la superfície de projecció ortogonal abans indicada amb la superfície total de la parcel·la, segons la determinació de la profunditat edificable de la parcel·la respecte l'alineació de vial o mitjançant la delimitació geomètrica del sòl ocupable per l'edificació a la parcel·la.
3. No es comptabilitzen a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.

4. Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de les regles sobre ocupació màxima de parcel·la, profunditat màxima edificable i separacions mínimes llinars de la parcel·la. Aquests espais no podran ser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a espais lliures amb les condicions de tractament, utilització i ocupació que estableixi la regulació pròpia de cada zona.
5. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures.
6. Els propietaris podran cedir gratuïtament aquests sòls a l'Ajuntament per a la seva utilització com a espai lliure públic.

Article 64. Ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació previstos per a l'edificació són els següents:

- a) Edificació alineada a vial. Correspon a una edificació que s'ordena fonamentalment per la determinació d'un volum geomètric establert en funció de l'alineació del vial o vials que limiten la parcel·la en què se situa. En les zones en que s'estableix aquesta ordenació la posició respecte l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.
- b) Edificació aïllada. Correspon a una edificació que es caracteritza per:
 - Estar envoltada d'espai lliure privat.
 - Tenir determinat el volum màxim d'edificació mitjançant un coeficient d'edificabilitat i unes relacions amb els llinars de la seva parcel·la.
- c) Edificació segons volum. Correspon a una edificació que s'ordena per la determinació geomètrica d'un volum edificable no relacionat necessàriament amb cap vial ni amb la forma de la seva parcel·la.

Article 65. Planta baixa⁸

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 65, es modifica l'apartat 3:

1. És el pis baix de l'edifici, el qual se situa a nivell de sòl o dins dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les respectives zonificacions d'aquest POUM.
2. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresòl, excepte en aquelles zones on s'indiqui el contrari.
3. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, les alçàries lliures mínimes permeses a la planta baixa, entenent per alçària lliure l'alçària entre el paviment i el sostre acabats, seran les següents:
 - 3,00 m en usos comercials i magatzem.
 - 2,50 m en el cas d'habitatges.
 - 2,20 m en el cas d'aparcaments i serveis tècnics.
4. Quan així es disposi en la normativa d'una zona es permetrà la construcció d'un entresolat en la planta baixa. Aquest entresolat se separarà com a mínim 3 metres de la façana de l'edifici per on hi hagi l'accés principal i la seva alçada lliure mínima a sobre i a sota serà de 2,20 metres.

Article 66. Planta soterrani

1. És la planta o plantes situades per sota d'aquella que té consideració de planta baixa.
2. En les plantes amb consideració de soterrani no s'hi permeten l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions d'ús residencial o hospitalari. No obstant, qualsevol ús que impliqui l'exercici d'una activitat, a excepció de l'aparcament, haurà de vincular-se, obligatòriament, a la planta baixa del mateix edifici.
3. Els soterranis per sota del primer només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.
4. Només es permetrà la construcció de plantes soterranis quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.
5. L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis és de 2,20 mts.
6. Les plantes soterrani no computaran a efectes d'edificabilitat de solar o parcel·la.

Article 67. Planta pis⁹

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 67, es modifica l'apartat 2:

1. S'entén per planta pis totes aquelles que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa, excepte aquella que tingui la consideració de planta sotacoberta.

2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçària lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 m, entenent per alçària lliure l'açària entre el paviment i el sostre acabats, excepte en aquelles que es puguin destinar a ús d'aparcament en què s'admetrà una alçada lliure mínima de 2,20 m.

Article 68. Planta sotacoberta o planta golfes¹⁰

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 68, es modifica l'apartat 2:

1. S'entén per planta sotacoberta aquella que, en edificis acabats amb coberta inclinada, se situa per sobre de l'últim pis computat a efectes de determinar el nombre de plantes edificades i per sota de la coberta.

2. L'espai de la planta sotacoberta solament es podrà destinar a:

- trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici
- ampliació de l'habitatge situat en el nivell immediatament inferior, sense poder constituir en cap cas una unitat registral independent; la seva superfície o destí no podrà ser mai condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien ni computarà en el càlcul de la densitat

3. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació d'aquestes obertures no sobrepassarà el 10% de la superfície de la coberta real.

Article 69. Coberta¹¹

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 69, es modifiquen els apartats 1, 2, i 3:

1. En els edificis acabats amb coberta inclinada la coberta arrencarà a la façana a una alçada no superior als 3,20 m des del pla superior de l'element resistent de l'última planta pis i sempre per sota de l'alçada reguladora. En el cas que existeixi planta sotacoberta, la coberta arrencarà a la façana a una alçada no superior als 0,30 m des del pla superior de l'element resistent de la planta sotacoberta. El pendent de la teulada no podrà ser superior al 30%. Els careners de la coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 m l'alçària de l'arrencada de la coberta en el pla de façana. No s'admetran llucanes per damunt del pla de la coberta.

2. En els edificis acabats amb terrat, si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, es considerarà com a pla d'arrencada de la coberta el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar els elements de cobertura necessaris i les baranes de protecció amb una alçada màxima total de 1,10 m des del paviment acabat.

3. Per aquells edificis amb dos acabats i en aquelles zones on la coberta mixta sigui admesa, l'alçada màxima es mesurarà respecte del paviment del terrat real o possible i caldrà que compleixin allò regulat als punts anteriors.

4. La recollida de les aigües pluvials de la coberta es farà de manera que no aboquin sobre l'espai públic.

Article 70. Elements admesos sobre l'última planta¹²

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 70, es modifiquen els apartats 1, 2 i 5:

1. Si la normativa específica de cada zona no indica el contrari, per sobre de l'última planta només es permetrà:

- la coberta terminal de l'edifici, segons les condicions de l'article 69
- les cambres d'aire i elements de cobertura, en casos que hi hagi terrat o coberta plana
- les baranes de façana anterior i posterior amb una alçada màxima de 1,10 m des del paviment acabat
- els elements de separació entre terrats
- dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 30% aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escales, les antenes i els dipòsits d'aigua
- els coronaments decoratius de les façanes, que no podran ocupar una longitud superior a 2/3 de la façana i es separaran 1 m de les mitgeres

2. Quan no sigui possible la construcció de la caixa d'escala i la de l'ascensor dins el gàlib indicat anteriorment, aquests podran superar-lo sempre que tinguin una alçada màxima de 3 m des del pla superior dels elements resistents, que la seva ocupació conjunta no superi el 10% de la superfície total del terrat i, en cas d'edificació alineada a vial, es situïn 3 m separats de les façanes. En tot cas, aquests cossos edificats tindran les dimensions justes per protegir els aparells i artefactes necessaris i permetre'n el seu manteniment.
3. Per sobre dels plans definits per la teulada, podran sobresortir elements de ventilació i xemeneies, antenes i claraboies dels celoberts. Aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se'n separaran més de 50 cm en cap punt.
4. La instal·lació de plaques solars i fotovoltaiques s'haurà d'integrar en la composició volumètrica de l'edifici.
5. Es podran instal·lar pèrgoles sempre que siguin de fusta o ferro i no es cobreixin amb cap sostre ni element impermeabilitzant, admetent-se únicament cobriments vegetals o lones. Les pèrgoles no podran ocupar més del 60% de la superfície del terrat, no podran sobresortir dels seus límits i s'hauran de separar 1,50 m de la línia de façana i dels límits amb els veïns.
6. Es podran utilitzar para-sols de lona sempre que estiguin assegurats contra el vent i amb les mateixes limitacions d'ocupació que les pèrgoles.

Article 71. Ventilació i il·luminació¹³

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 71, es modifica l'apartat 1, es suprimeix el 2 i es canvia la numeració del 3 i del 4, que passen a 2 i 3 respectivament:

1. Els habitatges i els edificis d'habitatge hauran de complir les condicions de ventilació i d'il·luminació establertes al Decret 55/2009, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges, i al CTE DB HS-3 "Qualitat de l'aire interior".
2. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i estances destinats a usos comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia que s'assegurin les condicions adequades d'higiene.
3. El que es disposa en aquest article sobre ventilació i il·luminació així com l'establert en l'article següent sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació per l'addició de plantes noves.

Article 72. Celobert o pati de ventilació¹⁴

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 72, es modifiquen els apartats 1 i 3:

1. El celobert o pati de ventilació és un espai no edificat situat dins el volum d'edificació destinat a obtenir ventilació i il·luminació. La seva dimensió serà la que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre més gran o igual a 1/3 de l'alçada del tancament més baix dels que el delimiten, amb un mínim de 3 m.

Alçada del pati (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m ²)
1	9
2	9
3	9
4	11
5	12

2. Serà mancomunitat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que l'esmentada mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública i s'inscrigui al Registre de la Propietat.
3. El celobert o pati de ventilació haurà de complir:
 - Les llums mínimes entre els murs del pati no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
 - L'alçada, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti fins a la més elevada.
 - El paviment estarà, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
 - Podrà cobrir-se per una claraboia, sempre que es garanteixi una sortida d'aire en el seu coronament amb una superfície no inferior a la de la seva superfície en planta.
 - Si estan relacionats amb l'ús de l'habitatge, no podran utilitzar-se per a la ventilació directa d'aparcaments col·lectius ni de locals amb activitats industrials o sorolloses.

4. Els celoberts que presentin un costat obert sobre una parcel·la veïna amb menys alçada reguladora, o sense edificabilitat, haurà d'estar tancat per parets amb acabats de façana o elements de tancament en lames horitzontals.

Article 73. Composició de l'edificació¹⁵

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 73, es modifica l'apartat 3:

1. Les edificacions s'integraran en el seu entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà atenent a la posició, proporció i dimensions dels forats de les façanes així com als materials i colors emprats.
2. Es podrà superar l'alçada reguladora màxima determinada en la regulació específica de cada zona quan així resulti necessari per fer compatible el nombre de plantes admeses per la qualificació urbanística corresponent i la conservació d'elements catalogats, com ara la façana existent.
3. Les parets mitgeres no podran quedar d'obra vista. S'hauran de tractar com una façana. S'admet l'arrebossat i pintat amb els colors admesos a cada zona o la instal·lació de plaques, sempre que la superfície resultant sigui plana, sense juntes visibles i dels colors admesos a cada zona.

SEC. 3. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES D'APLICACIÓ A L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL

Article 74. Planta baixa d'un edifici referida al carrer

1. És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota d'un pla horitzontal situat en el punt d'aplicació de l'alçada reguladora de l'edifici, a determinar segons l'art. 76 d'aquestes Normes Urbanístiques.
2. Si com a conseqüència del pendent del carrer hi ha més d'una planta dins dels límits anteriors, s'entendrà per planta baixa i per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.
3. Si la parcel·la dona front a dos carrers oposats, la planta baixa es definirà per a cada front com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals arribaria fins al mig de l'illa.

Article 75. Alçada reguladora d'un edifici referida al carrer¹⁶

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 75, es modifica l'apartat 3:

1. L'alçada reguladora d'un element o de tot l'edifici, a les zones o sectors que així s'indiqui, és aquella que assenyalava l'alçada en què s'ha de situar aquest element o l'alçada en què s'ha de coronar un edifici.
2. L'alçada reguladora màxima és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.
3. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada reguladora es correspon amb el nombre màxim de plantes assenyalat per la normativa i segons la relació següent:

Nombre màxim de Plantes	Alçada Reguladora Màxima
B+1	6,70 mts.
B+2	9,90 mts.
B+3	13,10 mts.
B+4	16,30 mts.
B+5	19,50 mts.
B+6	22,70 mts.

4. Els edificis catalogats en els que sigui possible augmentar el nombre de plantes edificades, l'alçada de l'edificació podrà ser superior a l'establerta en l'apartat anterior. La seva alçada podrà ser el resultat de sumar les alçades de les plantes que es conserven i de les plantes que s'addicionen, computant per a cada última d'aquestes darreres 3 m d'alçada amb el forjat inclòs. No obstant en cap cas l'alçada total de l'edificació podrà sobrepassar en 1,5 m l'alçada reguladora màxima establerta en l'apartat anterior.
5. A les parcel·les confrontants amb edificis catalogats no enderrocables, l'alçada reguladora podrà ser la de l'edifici catalogat que confronti, però sense que, en cap cas, aquest augment d'alçada comporti un augment de les plantes edificables.

Article 76. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer

1. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal.

- a) Si la rasant del carrer presa a la línia de façana, té un desnivell inferior a 0,60 mts. 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 la voravia en aquest punt.
 - b) Si la diferència anterior de nivells és superior a 0,60 mts., l'alçada reguladora s'aplicarà a partir d'un nivell situat a 0,60 mts. per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.
 - c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia es situï a més de 1,5 mts. per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams necessaris perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.
2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà.
 - a) Si l'alçada màxima permesa fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1, operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una de sola.
 - b) Si les alçades màximes permeses fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçada. Aquesta dimensió podrà arribar com a màxim fins a la meitat de la longitud del tram de carrer de menor amplària. D'aquesta regla només se'n podrà beneficiar la primera parcel·la que faci cantonada.
 3. Edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà.
 - a) Si existeix pati d'illa les alçades reguladores es determinaran com si es tractés d'edificis independents, essent els límits respectius les profunditats edificables establertes per a cada carrer.
 - b) En el cas d'illes compactes, es tractaran com a edificis independents situant els límits respectius en el punt mig de la parcel·la.

Article 77. Regles sobre mitgeres

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, aquestes hauran de tenir un tractament igual que una façana d'acord amb l'article 73..

Article 78. Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la

1. És la dimensió normal a l'alineació a vial de l'edifici que limita i defineix l'alineació posterior de l'edificació i que, en general, coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.
2. La línia de façana posterior o pati pot venir delimitada pels següents paràmetres:
 - a) Per una línia assenyalada en els plànols d'ordenació.
 - b) Per una distància màxima a la línia de façana a carrer.
3. En el cas que els límits laterals de la parcel·lació de les finques d'un front formin un angle superior a 15% amb una línia perpendicular a l'alineació del carrer, l'alineació de la profunditat edificable a l'interior de l'illa podrà ser una línia perpendicular als límits laterals de la parcel·la de manera que la superfície compresa dins la profunditat edificable no s'alteri respecte la que resultaria d'aplicar una alineació interior d'illa paral·lela a la de vial. Serà condició indispensable per a l'aplicació d'aquesta alineació perpendicular als límits laterals de parcel·la que l'edificació a tota alçada es distanciï, com a mínim, 8 metres de l'edificació a tota alçada situada enfront d'ella a l'interior d'illa.
4. La profunditat edificable, si en la regulació específica de zona no indica el contrari, només podrà ser sobrepassada per damunt de la planta baixa amb cossos sortints oberts i elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 10 metres.
5. El vol màxim dels cossos sortints oberts a partir de la fondària edificable, si en la regulació específica de zona no s'indica el contrari, no podrà superar els 0,80 metres.
6. El vol màxim dels elements sortints a partir de la fondària edificable, si en la regulació específica de zona no s'indica el contrari, no podrà superar els 0,45 metres.
7. Pel que fa a la definició del fons de parcel·la, es regulen les situacions següents:
 - a) Parcel·les amb façana a dos carrers oposats.
S'entendrà com a fons de parcel·la la bisectriu de l'angle entre ambdós carrers.
 - b) Parcel·les amb façana a dos carrers en cantonada.
S'entendrà com a fons de parcel·la la partió de la mateixa oposada a la façana de carrer més estreta.
 - c) Parcel·les amb façana a tres carrers.
S'entendrà com a fons de parcel·la la partió de la mateixa que no tingui la consideració de façana.

8. En les illes en les que la separació entre les alineacions enfrontades de les profunditats edificables no sigui superior a 6 metres es podran unir els cossos d'edificació enfrontats amb passarel·les obertes que se separin, com a mínim, 3 metres de les finques veïnes. Aquesta solució en cap cas suposarà un augment del sostre edificable i, per tant, el sostre edificable dins la profunditat edificable haurà de disminuir-se amb la mateixa superfície que té el sostre de les passarel·les dins del pati d'illa.

Article 79. Pati d'illa¹⁷

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 79, s'introdueix l'apartat 8:

1. És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables i, en el seu cas, entre aquestes i els fronts que no tenen la condició de front principal de l'edificació.
2. En els diferents patis d'illa i espais lliures d'edificació que es puguin establir, es procurarà el correcte manteniment i millora de la vegetació existent
3. L'alçada de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer i fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades.
4. En els casos en què existeixi un desnivell entre façanes oposades d'illa, s'haurà de reduir la profunditat límit de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.
5. En els casos en què la parcel·la sobrepassi la profunditat de l'apartat 3 d'aquest article, sense arribar a cap més carrer, la resta de la parcel·la no es podrà edificar a més alçada que la que correspon a un solar amb davanters a l'alineació oposada i que tingui per longitud de façana el segment interceptat en aquests davanters per dues perpendiculars traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real.
6. En qualsevol cas, l'alçada màxima de l'edificació en planta baixa en els patis d'illa serà de 4 metres, amidats tal i com s'indica a l'article 76 d'aquestes Normes. La coberta serà forçosament plana.
7. S'admetrà l'ocupació en plantes soterrànies dels patis interiors per tal de facilitar la dotació d'aparcament en el subsòl.
8. S'admetrà la instal·lació de pèrgoles sempre que siguin de fusta o ferro i no es cobreixin amb cap sostre ni element impermeabilitzant, admetent-se únicament cobriments vegetals o lones. Les pèrgoles no podran ocupar més del 60% de la superfície lliure d'edificació i s'hauran de separar 1,50 m dels límits amb els veïns.

Article 80. Cossos sortints¹⁸

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 80, es modifiquen les lletres d) i f) de l'apartat 5:

1. Són aquells que sobresurten de l'alineació de façana i i/o de la línia d'alineació posterior. Podran ser tancats, semitancats o oberts.
2. Són cossos sortints tancats, que anomenem normalment miradors, tribunes o galeries, aquells que tinguin tots els seus costats amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats. La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a sostre edificable i com a ocupació.
3. Són cossos sortints semitancats, que anomenem terrasses semitancades, aquells que tinguin tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats. La seva superfície es computarà com els tancats (edificabilitat i ocupació), excepte la part que estigui oberta per tots els costats i a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana, que es computarà com els cossos sortints oberts (ocupació).
4. Són cossos sortints oberts, que anomenem terrasses i balcons, la resta de plataformes volades des del pla de façana i que no tenen cap dels contorns volats tancats amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats. La seva superfície no computarà a efectes de sostre edificable, però sí a efectes d'ocupació.
5. Els cossos sortints, si en la regulació específica de cada zona no s'indica el contrari, es regularan d'acord amb les condicions següents:
 - a. Es prohibeixen els cossos sortints a la planta baixa
 - b. No es permeten els cossos sortints tancats en carrers de menys de 14 m
 - c. L'alçada lliure mínima entre els cossos sortints i la vorera és de 3,00 m
 - d. La volada es limitarà al 10% de l'amplada del vial amb un màxim d'1,50 m
 - e. El límit lateral de la volada dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana situat a 0,75 m de la partió mitgera
 - f. La longitud màxima conjunta per planta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts podrà ocupar, com a màxim, els 2/3 de la longitud de façana

Article 81. Elements sortints¹⁹

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 81, es modifica la lletra b) de l'apartat 2:

1. Són aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació de façana i/o posterior com poden ser sòcols, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i similars.
2. La volada dels elements sortints, si en la regulació específica de cada zona no s'indica el contrari, es regularà d'acord amb els següents paràmetres:
 - a. en planta baixa i plantes pis, no podran sobresortir més de 15 cm
 - b. en planta coberta, el ràfec no podrà sobresortir més de 45 cm; s'admetran elements sortints que cobreixin els cossos sortints de la planta immediatament inferior amb la mateixa longitud i volada que els cossos que cobreixin
3. Els elements sortints no computen a efectes d'edificabilitat ni d'ocupació de la parcel·la.
4. Els anuncis, rètols, elements de senyalització i propaganda així com els elements sortints no permanents com tendals, veles o persianes, no tenen la consideració d'elements sortints.

Article 82 Densitat d'habitatges referida a l'edifici²⁰

Article modificat segons MP POUM-27, publicada al DOGC núm. 7520 del 20/12/2017.

A l'article 82, es modifica el redactat.

En el còmput d'aquesta superfície construïda sobre rasant s'estimaran únicament les plantes que, segons les determinacions del POUM, es poden destinar a habitatge i compreses entre la rasant del carrer i l'alçada reguladora màxima, incloent-hi escales, accessos i espais de pas.

Article 83. Tanques²¹

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 83, es modifica la lletra c) de l'apartat 2:

Mentre la normativa específica de cada zona no indiqui el contrari, les tanques, en edificació alineada a vial, s'ajustaran als paràmetres següents:

1. Tanques de separació amb espais públics.
 - a. Les tanques amb front a espais públics hauran d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial i a la seva rasant.
 - b. Serà obligatòria la creació de tanques entre els espais públics i 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 dels espais lliures de l'edificació s'integrin en l'espai urbà al qual complementen.
 - c. Les tanques tindran una alçada màxima de 2,10 m, amidats des de la rasant de l'espai públic, admetent-se la tanca massissa o mixta mitjançant la incorporació d'elements calats o vegetals.
2. Tanques de separació entre propietats privades.
 - a. A nivell de terreny, les tanques compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació amb els espais públics.
 - b. A nivell de planta pis i que es correspon amb les tanques de terrasses d'un mateix edifici o entre propietats diferents al nivell de la planta pis, s'admetrà una alçada màxima de 1,80 m, dels quals 1 m podrà ser massís i la resta mitjançant elements calats, vegetals o similars.
 - c. A nivell de planta coberta i per sobre de l'alçada reguladora, no s'admetrà cap barana amb una alçada superior a 1,10 m des del paviment acabat. Únicament entre terrats de diferents propietats s'admetrà la col·locació d'elements vegetals (jardineres o similars) que dificultin l'accés indiscriminat.

Article 84. Piscines en edificació alineada a vial²²

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 84, es modifiquen els apartats 2 i 3 i es suprimeix l'apartat 4:

1. Les piscines descobertes no computen a efectes d'ocupació, sempre que compleixin amb els paràmetres d'adaptació topogràfica que li siguin d'aplicació.
2. Les piscines descobertes, si la normativa específica de cada zona no indica el contrari, s'hauran de separar un mínim d'1,50 m de totes les parts amidats des de la part interior del vas.
3. Les piscines es podran incloure en el projecte d'edificació objecte de llicència d'obres, però caldrà presentar un pressupost independent del d'edificació.

Article 85. Porxos

Les edificacions que tinguin un porxo o volta en planta baixa que afronti amb vial o espai lliure, sigui l'espai porxat de propietat pública o privada, hauran de mantenir obert tot el porxo o volta tant respecte al vial o espai públic, com respecte a la resta d'espai porxat d'edificis veïns.

SEC. 4. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES D'APLICACIÓ A L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Article 86. Planta baixa d'un edifici referida a la parcel·la

1. En aquelles parcel·les en què no sigui necessària l'adaptació topogràfica del terreny, té la consideració de planta baixa aquella amb el nivell de paviment com a màxim un metre per sobre del nivell exterior del terreny natural existent.
2. En aquelles parcel·les en què sigui necessària l'adaptació topogràfica del terreny, transformat dins dels paràmetres permesos en l'adaptació topogràfica per aquesta normativa, té la consideració de planta baixa aquella amb el nivell de paviment com a màxim 1,5 mts. per sobre de la cota natural del terreny.
3. La semi-soterrada que sobresurti més d'un metre del nivell exterior definitiu del terreny, tindrà la consideració de planta baixa i, per tant, computarà el seu sostre a efectes de determinar l'edificabilitat.
4. En els casos en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, tindrà la consideració de planta baixa el nivell situat a la cota més baixa de la subdivisió efectuada. En tota edificació hi haurà una única planta baixa. L'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Article 87. Planta soterrani d'un edifici referida a la parcel·la²³

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 87, es modifiquen els apartats 2 i 4:

1. Té la consideració de planta soterrani aquella que, situada per sota de la planta baixa, tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell exterior del terreny definitiu.
2. En planta soterrani, només podrà sobresortir més d'1 m per sobre del nivell exterior del terreny definitiu la part de la façana destinada a accés del garatge en una longitud de 5 m quan la façana sigui inferior a 10 m i en una longitud equivalent al 50% de la façana, amb un límit de 8 m, quan la façana sigui superior a 10 m. En aquests casos, no s'acceptarà qualsevol altra obertura en el garatge que la seva porta d'accés que pot incorporar una porta d'accés peatonal.
3. En les plantes amb consideració de soterrani no s'hi permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions d'ús residencial o sanitari. No obstant, qualsevol ús que impliqui l'exercici d'una activitat, a excepció de l'aparcament, haurà de vincular-se, obligatòriament, a la planta baixa del mateix edifici.
4. Les plantes soterrani podran ocupar la totalitat de la parcel·la, excepte en la franja de terreny situada a menys d'1 m dels solars veïns, i s'haurà d'enjardinar la superfície d'ocupació de la planta soterrani que superi en més d'un 10% l'ocupació màxima admesa per a l'edificació a la parcel·la.

Article 88.- Alçada màxima d'un edifici referit a la parcel·la²⁴

Article modificat segons MP POUM-16, publicada al DOGC núm 6462 de 18/09/2013

A l'article 88, es modifica el quadre de les alçades màximes establert en el punt 4 i s'afegeix un nou paràgraf, punt 5.

1. Es la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la fins el pla horitzontal d'on arranca la teulada (sota ràfec o sota forjat inclinat) o el pla superior de l'últim element resistent, en e cas de la coberta plana.
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions, per sobre de la qual només es permet la coberta i els elements definits en l'article 70 d'aquestes normes.
3. L'alçada reguladora màxima referida a la parcel·la, es determinarà en tot el contorn de l'edificació a partir de la cota del paviment de la planta baixa.
4. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada reguladora màxima es correspon al nombre de plantes màxim segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
Planta baixa + 1 planta pis	7,00 mts.
Planta baixa + 2 plantes pis	10,00 mts.
Planta baixa + 3 plantes pis	13,10 mts.
Planta baixa + 4 plantes pis	16,30 mts.

5. Per a les finques destinades o que es destinin en exclusiva a un ús hotel·ler i compatibles, de conformitat amb l'article 99 de les Normes Urbanístiques del POUM, situades en una zona ordenada segons edificació aïllada, l'alçada reguladora màxima es correspon al nombre de plantes màxim segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
Planta baixa + 1 planta pis	7,45 mts.
Planta baixa + 2 plantes pis	10,90 mts.
Planta baixa + 3 plantes pis	14,35 mts.
Planta baixa + 4 plantes pis	17,80 mts.

Article 89. Adaptació topogràfica del terreny

1. S'entén per adaptació topogràfica d'un terreny la modificació substancial de la seva topografia original mitjançant moviments de terres, ja siguin en positiu o en negatiu.
2. A efectes de les adaptacions topogràfiques s'entén com a terreny original el terreny inicial no transformat urbanísticament. En els casos en què el terreny presenti transformacions importants prèvies a la urbanització de caràcter no agrícola com acumulacions de terres i excavacions, s'entendrà com a terreny original la superfície definida per a les cotes existents als vèrtexs del polígon que delimita la parcel·la.
3. El perfil teòric d'un terreny serà el resultant d'unir el punt mig de la façana a vial principal amb el punt mig del fons de parcel·la.
4. Les plataformes d'anivellament del sòl, s'ajustaran a les següents limitacions:
 - a) El màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a original serà d'1,50 mts. per sobre d'aquell respecte d'aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.
 - b) La distància mínima entre dos murs d'anivellament serà de 2 mts. i la seva alçada no podrà depassar en la part vista una altura de 3,50 mts. No obstant, es podrà depassar aquesta alçada sempre que davant del mur se situï una edificació que tingui una alçada no inferior. Si no poden complir-se aquestes condicions, s'haurà de mantenir el terreny sense terrasses.
 - c) Les plataformes d'anivellament en l'interior de la parcel·la s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada - base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, dels possibles límits.
 - d) Les plataformes d'anivellament que es situïn per sobre o per sota del terreny natural, hauran de respectar una separació mínima a límits laterals i fons de parcel·la d'1 m., havent-se de respectar en aquesta franja la topografia inicial del terreny.
5. Queden exempts del compliment de la totalitat d'aquest article els espais de rampa i accessos a la planta soterrani.
6. Els talussos amb pendent superior al 300% es consideraran com murs a efectes de les determinacions d'aquest article.

Article 90. Ocupació màxima de parcel·la

1. Per a les parcel·les amb un pendent superior al 30% del seu perfil teòric i amb ordenació en edificació aïllada, l'ocupació permesa es disminuirà segons el que s'indica a continuació:
 - del 30 al 50% de pendent es disminueix l'ocupació en 1/3.
 - més del 50% de pendent es disminueix l'ocupació en 1/2.
2. El pendent es mesurarà en el perfil teòric del terreny segons s'ha establert anteriorment.

Article 91. Separacions mínimes²⁵

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 91, es modifica l'apartat 3:

1. És la distància mínima a què poden situar-se les edificacions, dins d'una parcel·la, respecte als seus límits de façana, laterals i fons o respecte a les altres construccions possibles de la parcel·la.
2. Els cossos i elements sortints que sobrepassin els 45 cm de vol queden subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes.
3. Les rampes que serveixin per accedir al soterrani no queden subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes.
4. S'admetrà únicament la construcció de garatges i magatzems en la franja de separació a vial i sempre en substitució de terres

5. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona.

Article 92. Tanques

Mentre la normativa específica de cada zona no indiqui el contrari, les tanques, en edificació aïllada, s'ajustaran als paràmetres següents:

- 1) Tanques de separació amb espais públics
 - a) Les tanques amb front a espais públics hauran d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial i a la seva rasant.
 - b) Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment sempre i quan això suposi una millor adaptació entre les edificacions principals i auxiliars i l'alineació a vial o carrer. En aquests casos l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir a càrrec de la propietat.
 - c) Serà obligatòria la creació de tanques entre els espais públics i 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 i/o abandó d'aquest espai facultarà a l'administració per executar el tancament de l'espai lliure a càrrec del propietari.
 - d) Les tanques tindran una alçada màxima de 1,80 mts., amidats des de la rasant de l'espai públic, dels quals només 0,90 mts. podran ser massissos i la resta hauran de ser calats amb materials metàl·lics, de fusta o vegetals. En aquelles parcel·les en què la diferència entre la cota natural del terreny al límit de la parcel·la i la rasant del carrer sigui superior a 1,80 mts., s'haurà de completar el mur de contenció mitjançant la col·locació de rocalla tapissada amb massa vegetal o mitjançant l'atalussament de terres. En aquests casos i damunt la rasant superior del terreny definitiu s'admetrà una tanca complementària d'1 t. d'alçada únicament amb elements calats, vegetals o similars.
 - e) En el cas de carrers en pendent serà imprescindible l'esglaonat del mur per tal de complir amb els apartats anteriors.
- 2) Tanques de separació entre propietats privades
 - a) Les tanques tindran una alçada màxima de 1,80 mts. amidats des del nivell exterior del terreny definitiu, dels quals només 0,90 mts. podran ser massissos i la resta hauran de ser calats amb materials metàl·lics, de fusta o vegetals.
 - b) En els casos en què es materialitzin murs de contenció en els límits, d'alçada superior a 0,90 mts., la tanca únicament es podrà projectar amb elements calats metàl·lics, de fusta o vegetals.
 - c) En els límits de la finca respecte als veïns es podran construir murs de contenció sempre que no sobresortin del nivell natural del terreny. Els murs que sobresortin del nivell natural del terreny hauran de separar-se del límit de la finca a una distància no inferior a la que sobresurten del nivell natural del terreny si estan a una distància inferior als 3 metres. Si estan a una distància igual o superior a 3 metres es regularà la seva alçada com si fos una edificació.

Article 93. Construccions auxiliars

1. Tota edificació tindrà consideració de principal.
2. Únicament es permetrà la construcció de barbacoes adossades als límits laterals o fons de parcel·la en edificis d'un sòl habitatge i prèvia conformitat del veí. L'alçada màxima no superarà, en cap cas, els 3 mts.

Article 94. Piscines en edificació aïllada²⁶

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 94, es modifiquen els apartats 2 i 3:

1. Les piscines descobertes no computen a efectes d'ocupació, sempre que compleixin amb els paràmetres d'adaptació topogràfica que li siguin d'aplicació.
2. Les piscines descobertes, si la normativa específica de cada zona no indica el contrari, s'hauran de separar un mínim d'1,50 m dels límits de parcel·la amidats des de la part interior del vas, excepte quan no donin compliment als paràmetres d'adaptació topogràfica en què hauran de respectar les mateixes separacions establertes per les edificacions principals.
3. Les piscines es podran incloure en el projecte d'edificació objecte de llicència d'obres, però caldrà presentar un pressupost independent del d'edificació.

TÍTOL III. DISPOSICIONS QUE REGULEN ELS USOS I LES ACTIVITATS

CAP. 1. DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS USOS

Article 95. Classes i tipus d'usos²⁷

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 95, es modifiquen els apartats 1, 2, i 3, i apareix un nou apartat 4.

1. S'estableixen els següents criteris de classificació d'usos: Segons el seu grau de permissibilitat, i segons la seva funció urbanística.
2. Segon el seu grau de permissibilitat els usos es classifiquen en principals, compatibles, prohibits i complementaris.
 - 2.a).- Usos principals són els que caracteritzen un sector o una zona.
 - 2.b).- Usos compatibles són els que s'admeten secundàriament en un sector o una zona per no ser contradictoris amb l'ús principal.
 - 2.c).- Usos prohibits són els que no s'admeten en un sector o zona o en tot el municipi.
 - 2.d).- Usos complementaris són els que només s'admeten com derivats de la existència dels usos principals o compatibles, als quals complementen amb les dotacions mínimes exigides pel planejament o la legislació sectorial.
3. Segons la seva funció urbanística, els usos es classifiquen en generals i específics. A efectes de la regulació de les zones i del desenvolupament del planejament derivats, son usos generals els que el POUM estableix genèricament pels sectors, entès com àmbits de planejament o com agrupació d'un conjunt de zones. Els usos específics son els que s'estableixen per a les zones en que es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable.
4. Als efectes de definir l'ús o usos principals, compatibles, prohibits o complementaris en un determinat espai, els usos específics s'agrupen en els següents usos generals:
 - 4.a).- Ús residencial: Es aquell relatiu a l'allotjament de persones en edificis condicionats per aquesta funció. Inclou els usos específics següents: Habitatge, residència comunitària, alberg juvenil i hotel, residència rural i càmping.
 - 4.b).- Ús terciari: Comprèn les activitats de tipus comercial i de serveis. Inclou els usos específics de serveis personals, comercials, oficines, estacions de servei i aparcaments.
 - 4.c).- Ús dotacional: Comprèn les activitats al servei directe dels ciutadans per millorar la seva qualitat de vida. Inclou els usos específics assistencials i sanitaris, educatiu, docent, cultural, sociocultural, esportiu i religió.
 - 4.d).- Ús industrial: Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Inclou els usos específics de magatzem i industrial.
 - 4.e).- Ús rural: Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació i aprofitament sostenible dels recursos naturals, agrícoles, silvícoles, etc... incloses les explotacions de caràcter familiar i artesà d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola, ramadera o forestal. Inclou els usos específics agrícola, ramader i forestal.

Article 96. Els usos específics²⁸

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 96, es modifica el títol de l'article, desapareix la classificació dels usos residencials i detalla els usos específics

Són usos específics els que el POUM estableix detalladament per a les zones i sistemes en les diferents categories de sòl.

El POUM determina i defineix els usos específics següents: Habitatge, residencial comunitari, hotel, alberg juvenil, residència rural, càmping, serveis personals, dotacionals, comercial, d'oficines, industrials, estacions de servei, agrícola i forestal, ramader, l'ús extractiu als efectes de prohibir-lo en tot el terme municipal, i l'ús d'aparcament.

Article 97. Regulació de l'ús d'habitatge²⁹

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 97, es modifica l'apartat 1 i 2.

1. Un habitatge és tot recinte independent que està destinat a ser habitat per persones i compleixi amb la normativa sobre habitabilitat vigent en cada moment. Es troba inclòs dins aquest ús tant l'habitatge unifamiliar aïllat o agrupat horitzontalment amb un altre habitatge, com l'habitatge plurifamiliar que és un edifici constituït per diversos habitatges, que poden tenir accessos independents, o bé, accessos i elements comuns.
2. Cada categoria o tipus de sòl que tingui admès aquest ús determinarà per a cada parcel·la el tipus d'edifici en que es pot desenvolupar i el nombre màxim d'habitatges que s'hi poden construir.

Article 98. Regulació de l'ús residencial comunitari³⁰

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 98, es modifica el títol i s'afegeix un primer punt i a part.

Article modificat segons MP POUM-35, publicada al DOGC núm. 8330 del 01/02/2021.

A l'article 98, es modifica tot el redactat.

1. L'ús residencial comunitari és el que es produeix en edificis destinats a l'allotjament comunitari o col·lectiu d'una pluralitat o d'una comunitat de persones, com és el cas de les residències d'estudiants, geriàtrics, comunitats religioses, cases de colònies i similars.
En aquests casos, l'ús residencial comunitari es regularà per la legislació específica del tipus de residència que s'estableixi.
2. Es considera inclòs en l'ús residencial comunitari l'allotjament dotacional, segons es defineix a l'article 3, apartat j) de la Llei 18/2007 de 28 de desembre del dret a l'habitatge.
3. Els usos i canvis d'usos que es determinin amb l'aplicació d'aquest article i que ocupin zones on es puguin produir greus danys de persones i bens en episodis d'avingudes de 100 anys de període de retorn i zones inundables per avingudes de 500 anys de període de retorn, estarà condicionada al compliment de les disposicions dels articles 9, 9 bis i 9 ter, i 14 i 14bis, respectivament, del Reglament del domini públic hidràulic aprovat per Real Decret 849/1986, d'11 d'abril o normativa que el pugui substituir.

Article 99 Regulació de l'ús hotel·ler i ús d'alberg juvenil³¹

Article modificat segons MP POUM-05, publicada al DOGC núm. 6291 d'11/01/2013

Nou redactat de l'article 99

Article modificat segons MP POUM-51, publicada al DOGC núm. XXXX del XX/XX/2026

S'incorpora un nou apartat 8 i s'amplia l'apartat 5.

1. L'ús hotel·ler comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en establiments hotelers. Els hotels i els hotels apartaments són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en unitats d'allotjament i que, tant si disposen de serveis complementaris com si no en disposen, resten oberts les 24 hores del dia. Els hostals i les pensions són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en habitacions que, per la dimensió, l'estructura o les característiques de l'establiment o per la tipologia dels serveis, no assoleixen els nivells exigits als hotels i als hotels apartaments. L'ús d'alberg juvenil comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de transeünts i viatgers en albergs juvenils.
2. Pel que fa a la categoria, nombre màxim de llits i nombre màxim de places, es tindrà en compte la legislació autonòmica vigent al respecte.
3. Els usos admesos en les finques, en què s'hi troben ubicats edificis que tinguin o hagin tingut un ús hotel·ler des de l'1 de gener de 1999 i que no s'hagin transformat a altres usos, es divideixen en dos grups o categories:
 - H-1. Establiments hotelers, albergs juvenils i residències de la tercera edat. Els hotels apartaments hauran de tenir un mínim de 65 m² construïts per habitació.
 - H-1*. Establiments hotelers, albergs juvenils i residències de la tercera edat.
 - H-2. Finques amb ús hotel·ler actual on hi continua essent possible un canvi a altres usos admesos a la zona en què s'ubica.
- 3 bis. Les finques, solars o edificades, situades en una zona ordenada segons edificació alineada a vial, assenyalades pel planejament general amb la categoria H, que es destinin en exclusiva a un ús hotel·ler i compatibles de conformitat amb el punt 6 d'aquest article, podran edificar en planta baixa fins a una fondària de 15 m per a usos hotelers i, fins al fons de la parcel·la, per a usos no residencials. En les plantes pis, la profunditat edificable serà de 15 m.
A part de les plantes indicades en la regulació de la corresponent zona a què pertanyen, podran edificar una planta addicional reculada 3 metres de les alineacions de les façanes a vial i a pati d'illa. L'alçària d'aquesta planta àtic serà, com a màxim, de 3,30 metres. Les finques de la categoria H que s'acullin a aquesta disposició passaran automàticament a la categoria H-1.
4. Les finques destinades o que es destinin en exclusiva a un ús hotel·ler i compatibles de conformitat amb els punts 1 i 6 d'aquest article, situades en una zona ordenada segons l'edificació alineada a vial, a part de les

plantes indicades en la regulació de la corresponent zona a què pertanyen, podran edificar una planta addicional reculada 3 metres de les alineacions de les façanes a vial i a pati d'illa. L'alçària d'aquesta planta àtic serà, com a màxim, de 3,30 metres. Les finques que s'acullin a aquesta disposició passaran automàticament a la categoria H-1.

5. Les finques destinades o que es destinin en exclusiva a un ús hotel·ler i compatibles de conformitat amb els punts 1 i 6 d'aquest article, situades en una zona ordenada segons edificació aïllada, podran gaudir d'un increment del 25% de l'edificabilitat, atorgada d'una manera general a la zona a què pertanyen, i un increment d'ocupació en planta soterrani del 10% si es destina a aparcament, sempre i quan la seva coberta sigui enjardinada o amb materials naturals (grava, sauló,...) no impermeables.
L'edificació de l'increment d'edificabilitat exigirà que, prèviament, s'aprovi un pla de millora urbana que determini les condicions concretes de la formalització de l'edificació. Les finques que s'acullin a aquesta disposició passaran automàticament a la categoria H-1.
6. En els edificis que es destinin a un ús hotel·ler, s'hi admetran els usos dotacionals vinculats a l'explotació hotelera.
En les plantes baixes dels edificis amb ús hotel·ler o ús d'alberg juvenil, s'hi admeten usos comercials i d'oficines. També, s'hi admetran usos de serveis personals, amb les limitacions que estableixi cada zona o clau urbanística.
7. Les finques de la categoria H1 que hagin patrimonialitzat els increments d'edificabilitat permesos pel planejament general, i les finques de les categories H2 i H que hagin passat a la categoria H-1, per haver patrimonialitzat els increments d'edificabilitat permesos pel planejament general, es troben relacionades en un full annex al POUM anomenat "Relació de finques que han patrimonialitzat increments d'edificabilitat per haver optat exclusivament per un ús hotel·ler i compatibles."
8. Per garantir la correcta funcionalitat dels establiments hotelers i d'albergs juvenils regulats en aquest article, es permetrà que la parcel·la disposi de dos accessos per a vehicles, un pels hostes i l'altre pels serveis, amb independència de la regulació de la seva qualificació.

Article 100. Regulació de l'ús residencial rural

L'ús residencial rural admet l'allotjament de les persones i aquelles activitats relatives a l'explotació agrícola i ramadera compatibles. En el catàleg corresponent s'indiquen les edificacions preexistents que també admeten l'activitat turística de caràcter rural.

Article 101. Regulació de l'ús de càmping

1. Aquest ús només serà admès en aquells sòls específicament indicats pel POUM.
2. El Pla Especial, d'obligatòria redacció segons la legislació urbanística autonòmica vigent, determinarà les obres i instal·lacions necessàries per a dotar dels serveis adequats el càmping projectat i que abastaran almenys:
 - a) els accessos.
 - b) la captació, potabilització, dipòsits i distribució de l'aigua potable.
 - c) la xarxa d'aigües residuals, la seva depuració i abocament.
 - d) la connexió, transformació i xarxa de distribució d'energia elèctrica.
 - e) la xarxa d'enllumenat.
 - f) Instal·lacions i serveis complementaris.
3. La seva implantació es farà sempre de la forma més natural possible. Els desmunts i els terraplens que s'hi puguin projectar hauran de complir amb els paràmetres reguladors de l'adaptació topogràfica indicats en l'article 89 d'aquestes Normes.
4. Les edificacions seran exclusivament de planta baixa i rebran un tractament formal d'acord al caràcter de la zona i mai podran ser utilitzades per donar allotjament prolongat.
5. No s'admetran tallades d'arbres que modifiquin greument el paisatge existent.
6. La regulació del càmping es regirà, a més, pel que disposen el Decret 55/1982, del 4 de febrer, sobre ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments dedicats a aquest fi, i el Decret 167/1985, de 23 de maig pel qual es determina el procediment per a l'autorització dels establiments dedicats a la pràctica del càmping i les disposicions que el desenvolupin.
7. Queda prohibida l'acampada lliure en tot el terme municipal.

Article 102. Regulació dels usos de serveis personals

1. Els usos de serveis personals inclouen els usos d'atenció personal, la restauració i els usos recreatius i d'espectacles.

2. Els usos d'atenció personal corresponen a les activitats dels establiments que presten serveis privats a les persones. Inclouen perruqueries, centres d'estètica, bugaderies, locutoris i d'altres similars.
3. La restauració comprèn els restaurants, bars, cafeteries, granges i similars.
4. Els usos recreatius es refereixen a activitats d'oci que no es poden classificar com a espectacles. Els usos recreatius inclouen les discoteques, els bars musicals, les sales de ball, les sales de festa, els cafés teatre, jocs recreatius, atraccions recreatives, jocs d'atzar i similars.
5. Els espectacles es refereixen a la celebració d'una funció, acte, exhibició o activitat esportiva amb important participació de públic. S'inclouen els espectacles de tot tipus, inclosos els esportius, els cines, els teatres i similars.

Article 103. Regulació dels usos dotacionals

Els usos dotacionals inclouen les activitats al servei directe dels ciutadans. Inclou els usos específics següents:

- 1) Usos assistencials i sanitaris que es refereixen a la cura i tractament o allotjament de malalts i de persones que precisen una atenció especial i comprèn hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, centres d'atenció especialitzada, dispensaris, consultoris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. S'estableix la següent divisió obeint a la necessitat de serveis i infraestructures complementàries:
 - a) Clíniques, hospitals, sanatoris i similars.
 - b) Dispensaris, consultoris, ambulatoris i similars.
 - c) Clíniques veterinàries i similars.
- 2) Usos docents, culturals i religiosos.
- 3) Usos esportius

Article 104. Regulació de l'ús comercial

1. Ús comercial és el 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 comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.
2. El tipus, classificació i característiques d'aquests establiments comercials es regularan per les determinacions de la legislació autonòmica vigent. El tipus d'establiments comercials són els següents:
 - Grans establiments comercials, individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior als 1.300 m².
 - Els establiments comercials, dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de material per a la construcció articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria, i els centres de jardineria, són grans establiments comercials quan tenen una superfície de venda superior als 2.500 m². Si es dona el supòsit que constitueixin un de col·lectiu, sense superar individualment els 2.500 m² de superfície de venda, el conjunta és un gran establiment comercial si supera els 5.000 m² de superfície de venda.
 - Establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior als 500 m².
1. El creixement de l'oferta comercial al detall, a l'àmbit del POUM, en format de mitjà i gran establiment comercial, ha de subjectar-se, incloses les excepcions previstes, a allò que determina la normativa del PTSEC.

Article 105. Regulació de l'ús d'oficines

Aquest ús 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.

Article 106. Regulació dels usos industrials

1. Es consideren usos industrials els dirigits a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos o processos tècnics utilitzats.
2. Atenent a les característiques dels seus usos específics, i sense contradir el que disposi la legislació específica en cada matèria, es fa la següent divisió:

- a) Les indústries d'obtenció, transformació i transports.
- b) Les indústries artesanals compatibles amb l'habitatge en tant que no ocasionin remors i vibracions excessives ni desprendiments de gasos, pols i olores molestos pel veïnat.
- c) Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes sense venda directa (detallistes, majoristes, instal·lacions, fabricants o distribuïdors).
- d) Els tallers de reparació.
- e) Les activitats perilloses, molestes i insalubres.

Article 107. Regulació de les estacions de servei

Les estacions de serveis són els establiments de venda i distribució de carburants i combustibles. Es regularan per les disposicions específiques de la seva activitat.

Article 108. Regulació de l'ús agrícola i forestal

1. S'entenen com a usos agrícoles totes aquelles activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar que se'n derivin.
2. S'entenen com a usos forestal totes les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes regulats per la Llei Forestal de Catalunya i els reglaments que la desenvolupen.

Article 109. Regulació de l'ús ramader

Es consideren activitats ramaderes les activitats relacionades directament amb la cria, reproducció i aprofitament d'espècies animals domesticades (inclou també les granges de caragols), així com les activitats d'acollida i manteniment d'animals domèstics (gosses, hípiques i similars).

Article 110. Regulació de l'ús extractiu

No s'admeten activitats extractives en tot el terme municipal de Sant Feliu de Guíxols.

Article 111. Regulació de l'ús d'aparcament³²

Article modificat segons MP POU-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 111, es modifica tot l'article, únicament es manté l'apartat b del punt 8, antic punt 4.

Article modificat segons MP POU-31, publicada al DOGC núm. 8330 del 01/02/2021.

A l'article 111, de l'article resultant de la MPPOU-22, es modifica l'apartat 3, l'apartat 7c) i es crea un nou apartat 7d).

1. Es consideren usos d'aparcament els destinats a la parada, estacionament i guarda de vehicles automòbils i embarcacions. Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics. Aquest ús és admès com a principal o compatible, i com a complementari d'altres usos.
2. L'ús d'aparcament de vehicles automòbils i embarcacions és permès com a principal o compatible en les zones que expressament l'admet el planejament, i és admès com a ús compatible en tot el municipi als efectes de donar compliment a la previsió mínima de places d'aparcament obligatòries per a vehicles automòbils que fixa el planejament en funció dels altres usos permesos a la zona, llevat dels carrers de vianants que es concreten al punt 3.
3. L'ús d'aparcament està prohibit a l'entorn de les places i a ambdues bandes dels carrers per a vianants que es diran a continuació:
 - a) A tot el perímetre de la Rambla Portalet, Rambla Vidal, Placeta de Sant Joan i Plaça del Mercat.
 - b) Als eixos Oest-Est de la trama urbana del nucli antic, formats pels carrers Major i Anselm Clavé, des de Rambla Portalet fins l'Avinguda Juli Garreta, i pels carrers Verdager i Estret, de la Rutlla i Hospital, des del carrer de la Creu fins l'Avinguda Juli Garreta, i el carrer Maragall des del carrer de Girona al carrer de la Creu.
 - c) Als eixos Nord-Sud de la trama urbana del nucli antic, formats pels carrers de Les Voltes, Joan Guola, Especiers, Sant Joan i Sant Pere, a la banda oest de la Rambla Vidal, i pels carrers situats a la banda est de la Rambla Vidal, des del carrer de la Rutlla fins al Passeig, Sant Llorenç, Sant Domènec, Sant Antoni, de la Creu i Algavira.
 - d) A la resta dels carrers i passatges del nucli antic, carrer de la Notaria, del Forn Vell, del Call, travessera del Call, i carreró de Sant Joan.
 - e) Als eixos Nord-Sud dins l'eixample decimonònic, en els trams entre el carrer de la Rutlla i el carrer dels Metges més directament vinculat amb el nucli antic, format pels carrers de la Penitència, de Sant Domènec, de La Creu, l'Algavira i carrer de Girona.

- f) A la resta de carrers est-oest dins el mateix àmbit de l'eixample decimonònic, format pels carrers de Sant Fèlix Màrtir i Nou de l'Algavira
 - g) El carrer dels Garrofers, Ferran Romaguera, la carretera de Girona entre el carrer del Mall i el carrer Ferran Romaguera, i el carrer del Mall entre la Placeta St. Joan i la carretera de Girona.
4. Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn vindran regulades per allò que estableixi la legislació sectorial vigent i la ordenança municipal que reguli d'ús d'aparcament.
5. Els edificis que es construeixin per a ús exclusiu d'aparcament de vehicles i embarcacions, hauran d'ajustar el nombre de plantes al gàlib edificatori establert per a la zona. Només s'admetrà l'ús d'aparcament en coberta en les zones que s'admeti l'ús industrial com a principal.
- Amb la llicència d'obres caldrà justificar la integració tipològica del nou edifici a les característiques de la zona, el respecte als valors ambientals i paisatgístics i l'establiment de les mesures correctores mínimes per no crear molèsties a l'entorn. L'Ajuntament denegarà la llicència si no es compleixen les garanties anteriorment esmentades.
6. En totes les edificacions de nova planta, en les reformes amb augment de nombre d'habitatges i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del 50% o superior, s'haurà de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament de vehicles automòbils fixades per a cada ús a l'interior del mateix solar. Aquesta obligació pot ser substituïda per l'aportació de places d'aparcament sobrants construïdes en parcel·les privades o en aparcaments públics de caràcter col·lectiu situats a un radi menor a 300 m. del propi edifici. Per l'ús hotel·ler la distància de 300 metres vindrà referida a l'entrada principal de l'establiment hotel·ler. En cas de construcció de nous aparcaments públics de caràcter col·lectiu es pot establir una zona d'influència. Dins d'aquesta zona es pot substituir l'obligació de realitzar la reserva de places d'aparcament per l'adquisició d'una concessió per un termini no inferior a 25 anys pel mateix nombre de places a l'aparcament públic.
- En aquests casos, serà requisit per a l'obtenció de la llicència d'obres la presentació de l'escriptura de compra-venda de la plaça d'aparcament o de l'adquisició de la concessió, i per a l'obtenció de la primera ocupació o inici de l'activitat una còpia de la inscripció al Registre de la Propietat de la vinculació registral de la plaça d'aparcament amb l'habitatge o vinculació de la plaça d'aparcament amb l'ús corresponent als efectes de donar compliment a les dotacions mínimes d'aparcament.
7. Seran causa d'exempció de realitzar les reserves esmentades, els casos següents:
- a) En parcel·les amb un front inferior a 5 metres.
 - b) En edificis catalogats, quan no sigui compatible amb la conservació de l'edifici.
 - c) En edificis situats a l'àmbit delimitat pels carrers que es relacionen seguidament, incloent les finques situades a cada banda del carrer, excepte quan s'indiqui expressament el contrari:
Passeig Rius i Calvet des de l'inici del Passeig President Irla fins el Passeig del Mar, Passeig del Mar, carrer Sant Roc, carrer Angel Guimerà, (tram carrer St. Isidre entre Angel Guimerà i Maragall), carrer Maragall (només finques situades a la seva alineació sud), Carrer de Girona, carrer dels Metges (només finques situades a la seva alineació sud), carrer nou del Garrofers, carrer de Ferran Romaguera, carretera de Girona, carrer del Mall, carrer Hospital, carrer del Monestir, placeta Lluís Esteve Cruañas, carrer de Jecsallis, carrer del Consolat, carrer Sant Elm fins la intersecció amb el carrer del Raig, carrer del Raig fins enllaçar amb la prolongació del carrer de la Torre i carrer de la Torre.
 - d) En edificis existents, incloent-hi aquells que es trobin en situació de volum disconforme, que siguin objecte d'obres que comportin la implantació d'un nou ús, sempre que es compleixin, de manera simultània, les condicions establertes al paràgraf 4, apartat e), de la D⁰T^a2^a de les NNUU del POUM.
8. Les reserves mínimes de places d'aparcament en funció dels usos i sostres permesos en cada zona, son:
- a) Habitatges: En edificis plurifamiliars de menys de 10 habitatges, 1 plaça per cada habitatge de nova creació, excepte que la normativa específica de la zona indiqui el contrari, i sens perjudici del què estableix l'apartat 1 del present article. En edificis plurifamiliars de més de 10 habitatges, 1,5 places per cada habitatge de nova creació, excepte que la normativa específica de la zona indiqui el contrari, i sens perjudici del què estableix l'apartat 1 del present article. En els edificis unifamiliars, una plaça si la superfície construïda és igual o superior a 70 m². En habitatges aïllats les places d'aparcament podran ser a l'aire lliure, sempre que comptabilitzi l'espai destinat a aparcament com ocupació de l'edificació.
- Habitatges en règim de protecció pública: En edificis plurifamiliars, 1 plaça per cada habitatge de nova creació, i en edificis unifamiliars, una plaça si la superfície construïda és igual o superior a 70 m².

Sistemes de dotació d'habitatge públic: 1 plaça per cada 100m² de superfície construïda en edificis de més de 500m² de superfície construïda.

En les promocions unitàries d'habitatges en filera, en qualsevol de les zones del municipi que sol·licitin la construcció de més de cinc habitatges, serà obligatòria la reserva de l'espai comú necessari per a les places d'aparcament exigides pel planejament. Aquest espai disposarà de una única entrada i sortida comuna per a totes les places d'aparcament.

- b) Ús Hotel·ler:
- Per a hotels i hotels-apartaments, d'acord amb les categories establertes pel Decret 176/1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons disposi, respectivament, de 5, 4, 3, 2 o 1 estrella de categoria.
 - Als motels s'estableix un mínim de places igual al nombre d'habitacions o apartaments.
 - Per a les pensions, i segons les categories definides en el mateix Decret, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 25% o el 40% segons la pensió tingui, respectivament, la categoria de 1 o 2 estrelles.
 - En qualsevol dels casos enunciats en els subapartats anteriors, les places es situaran a una distància inferior a 500 mts. de l'entrada de l'establiment hotel·ler en qüestió.
 - No serà d'aplicació aquesta previsió de places d'aparcament, si per aplicació dels criteris enunciats en resulta una previsió inferior a 5 places.
 - En els hotels existents caldrà fer la dotació de noves places d'aparcament en funció de l'augment del nombre de places hotel·leres.
- c) Ús d'alberg juvenil: 1 plaça per cada 100m² de superfície construïda en edificis de més de 500m² de superfície construïda.
- d) Ús comercial: Només caldrà fer reserves d'aparcament per a tipologies comercials amb una superfície de venda igual o superior a 400 m². Les reserves seran les que estableixi la legislació sectorial vigent sobre tipologia dels equipaments comercials.
- e) Ús d'oficines i serveis: Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 100 m² construïts. No serà d'aplicació aquesta reserva si per aplicació dels criteri enunciat en resulta una dotació de noves places inferior a 5.
- f) Ús sanitari i assistencial: 1 plaça per a cada 10 llits o fracció pels usos sanitaris del tipus "a" definits a l'article 103. Per la resta d'usos sanitaris tipus "b" i "c" una plaça d'aparcament per a cada 100 m² construïts. No seran d'aplicació aquestes reserves si per aplicació dels criteri enunciats en resulta una dotació de noves places inferior a 5.
- g) Usos culturals, religiosos i dotacions cíviqes:
- Per centres religiosos o de culte, teatres, auditoris, cinemes i similars: 1 plaça per cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials, o fracció d'aquest mòdul.
 - Per biblioteques, museus, centres cíviqs, escoles universitàries i similars: 1 plaça per cada 100 m² de superfície construïda en establiments de més de 1.500 m² de superfície construïda.
- h) Usos esportius: 1 plaça d'aparcament per cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials, o fracció d'aquest mòdul.
- i) Ús Industrial i magatzem: Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 200 m² construïts. No serà d'aplicació aquesta reserva si per aplicació dels criteri enunciat en resulta una dotació de noves places inferior a 5.
- j) Als usos no definits explícitament per aquest article s'aplicarà per analogia la reserva indicada en el grup de major similitud.
- k) Quan un edifici es destini a més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

- l) Pel cas que un projecte d'edificació no tingui un ús i activitat definida, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament cada 100 m² construïts, i si està compartimentat per locals, una plaça d'aparcament per local resultant.

Article 112. Regulació de les activitats

1. En el sòl urbà el desenvolupament de les activitats estarà limitat pels paràmetres següents:
 - a) En els locals situats en edificis residencials, de serveis o d'oficines que no tenen accés independent des de la via pública:
 - Potència elèctrica màxima: 15 Kw
 - Emissió sonora màxima: 40 dB
 - Immissió sonora en els locals veïns més pròxims: 30 dB
 - b) En els locals situats en edificis residencials, de serveis o d'oficines amb accés independent des de la via pública:
 - Potència elèctrica màxima: 50 Kw
 - Emissió sonora màxima: 50 dB
 - Immissió sonora en els locals veïns més pròxims: 35 dB
 - c) En els locals situats en edificis entre mitgeres que no contenen usos residencials, de serveis o d'oficines en zones no industrials:
 - Potència elèctrica màxima: 80 Kw
 - Emissió sonora màxima: 60 dB
 - Immissió sonora en els locals veïns més pròxims: 35 dB
 - d) En els locals situats en edificis aïllats que no contenen usos residencials, de serveis o d'oficines en zones no industrials:
 - Potència elèctrica màxima: 80 Kw
 - Emissió sonora màxima: 70 dB
 - Immissió sonora en els locals veïns més pròxims: 35 dB
 - e) En els locals situats en zones industrials:
 - Immissió sonora en els locals veïns més pròxims: 35 dB
2. La mesura del soroll d'immissió de decibels es farà en la part interior de la mitgera del domicili del veí o del local més afectat per les molèsties que li pugui ocasionar. Els valors de la immisió sonora que es consideren són els que resulten de que el local veí disposi de l'aïllament acústic reglamentat.
3. Les limitacions fixades per a la indústria no regeixen per a les instal·lacions de condicionament domèstic, les quals poden disposar dels elements i potència que precisin, i hauran de quedar instal·lats amb les convenient precaucions tècniques a fi d'evitar que ocasionin molèsties al veïnat. Corresponen a aquest grup les instal·lacions d'ascensors, muntacàrregues, calefaccions i els seus accessoris, instal·lacions de condicionament d'aire i d'altres.

TÍTOL IV. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES URBANÍSTICS

CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 113. Definició dels sistemes urbanístics. Sistemes urbanístics generals i locals

1. Els sistemes urbanístics són aquells elements d'ordenació urbana fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà atès que contribueixen a assolir els objectius de planejament referents a les infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i espais lliures.
2. Són sistemes urbanístics generals aquells que configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.
3. Són sistemes urbanístics locals aquells que es reserven a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i espais lliures per donar servei a un sector de sòl urbanitzable delimitat o bé al conjunt del sòl urbà del municipi.

Article 114. Regulació dels sistemes urbanístics

El POUM estableix les determinacions dels sistemes urbanístics que contempla sens perjudici d'allò que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Article 115. Tipus de sistemes urbanístics

1. Aquest POUM estableix els següents sistemes urbanístics:
 - a) sistema urbanístic viari (clau V)
 - b) sistema urbanístic portuari (clau P)
 - c) sistema urbanístic d'espais lliures (clau EL)
 - d) sistema urbanístic marítim (clau M)
 - e) sistema urbanístic hídric (clau H)
 - f) sistema urbanístic d'equipaments comunitaris (clau E)
 - g) sistema urbanístic de serveis tècnics (clau T)
 - h) sistema urbanístic de protecció de sistemes (clau PS)

Article 116. Titularitat i afectació del sòl per a sistemes urbanístics

1. Els sòls reservats per a sistemes urbanístics han de ser, amb caràcter general, de titularitat pública, encara que poden ser de titularitat privada en aquells supòsits en què així es determini per aquest POUM o pel planejament derivat que el desenvolupi.
2. La titularitat pública dels sistemes urbanístics no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o un altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.
3. La qualificació de sistemes urbanístics, amb les excepcions que prevegi el planejament vigent, implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys que estiguin sota aquesta consideració, sens perjudici del deure de la seva cessió gratuïta quan formin part de sectors o polígons d'actuació en sòl urbà i urbanitzable.
4. En el subsòl dels sòls destinats a sistemes d'equipaments comunitaris, viari i d'espais lliures urbans de titularitat pública on aquest Pla, o el planejament derivat ho preveu expressament, podran aprovar-se concessions administratives per a la construcció i explotació d'aparcaments, en les condicions i procediment legalment establerts.
5. Així mateix, en el subsòl dels sòls destinats a sistemes d'equipaments comunitaris, viari i d'espais lliures urbans de titularitat pública inclosos en sectors de millora urbana, s'admetrà l'ús d'aparcament de titularitat privada en la mesura que això sigui necessari per a garantir l'efectivitat de l'obligació de construir un nombre mínim de places establerta per aquest POUM, si així ho preveu el Pla de Millora Urbana de forma justificada.

CAP. II. SISTEMA VIARI. CLAU V

Article 117. Definició, identificació, tipus i titularitat³³

Article modificat segons MP.POUM-39, publicada al DOGC núm. 8778 del 24/10/2022.

A l'article 117, es modifiquen els apartats 1, 2, i 3.

1. El sistema viari comprèn els espais i les instal·lacions reservats per a la xarxa viària, els estacionaments i altres serveis, dedicats a la circulació de vehicles i persones, i necessaris per assegurar nivells suficients de mobilitat i accessibilitat dins del terme municipal.
S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V i amb la clau Vap pel que fa a l'aparcament.
2. La xarxa viària compresa en el sistema viari (clau V) està formada per:
 - Viari territorial. Comprèn el conjunt de trams de carretera actuals o futurs, que estableixen de forma integrada la continuïtat i connexió dels diferents itineraris de l'Estat i la Generalitat que permeten l'accés als nuclis urbans.
 - Xarxa viària bàsica. Comprèn els carrers estructurants assenyalats dins del sòl urbà i els indicats en el sòl urbanitzable. També inclou els camins i vies rurals d'estructura bàsica de relacions territorials entre nuclis i indrets amb una especial significació, i entre les diferents àrees homogènies del conjunt del sòl no urbanitzable.
 - Xarxa viària secundària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins no principals en sòl no urbanitzable. En el sòl urbanitzable es determinaran mitjançant la redacció del pla parcial corresponent.

Els terrenys de la xarxa viària, altres que els destinats a aparcaments identificats amb la Clau Vap, no són edificables ni amb caràcter provisional, excepte en el cas d'aparcaments públics situats en el subsòl; en aquest cas s'hi admetrà l'edificació de petites construccions de fins a 3,50 metres d'alçada i de 25m² de superfície màxima, destinades a les instal·lacions d'accés, control, manteniment i serveis.
3. Formen part del sistema viari els aparcaments (Clau Vap) que són els terrenys expressament reservats per a l'estacionament de vehicles.
4. En el marge oest de la Ronda de Ponent s'indica en els plànols una línia que determina una franja no edificable que pugui ser utilitzada com a reserva d'un possible traçat de transport col·lectiu.

Article 118. Condicions d'ordenació i ús del sistema viari

1. Condicions d'ordenació i ús del viari territorial
 - a) En la projecció, la construcció, el finançament, l'ús i l'explotació d'aquestes vies s'observarà allò que disposa la legislació sectorial vigent.
 - b) Les servituds d'ús i protecció dels viaris territorials, grafiades en el plànol 0-14, es regulen d'acord amb les disposicions de la Llei 7/1993 de 30 de setembre i del Reglament General de Carreteres (Decret 293/2003, de 18 de novembre)
 - c) En el sòl urbà consolidat el Pla defineix de forma precisa les alineacions definitives del sistema viari així com la línia d'edificació que dimana de la protecció de la xarxa viària territorial d'acord amb la legislació sectorial aplicable.
 - d) En el sòl urbà no consolidat, en el sòl urbanitzable i en el sòl no urbanitzable, es grafien les reserves de sòl previstes per aquest sistema, que hauran de ser concretades en el moment de la tramitació del corresponent Pla de Millora Urbana, Pla Especial Urbanístic, Pla Parcial o en el mateix projecte d'obra en el cas de l'execució en el sòl no urbanitzable.
2. Condicions d'ordenació i ús de la xarxa viària
 - a) Els usos dominants de la xarxa viària són tots aquells que fan referència a la mobilitat viària i en especial al trànsit de vianants i l'ús públic de relació social i cultural dels ciutadans.
 - b) En el sòl urbà consolidat, les alineacions i rasants d'aquesta xarxa vénen assenyalades als plànols d'ordenació d'aquest Pla.
 - c) L'alineació viària en traços dels plànols d'ordenació ha de substituir l'alineació en línia contínua en el cas que l'edificació de la parcel·la afectada se substitueixi per una altra de nova planta, es rehabiliti integralment, s'ampliï o que una instal·lació hotelera es transformi a un altre ús.

- d) En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, les línies que delimiten la xarxa de carrers indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per a aquella. Seguint les esmentades determinacions, el planejament derivat assenyalarà les alineacions i les rasants i precisaran el disseny de cada via pel que fa a la distribució d'espais per a calçada, de circulació rodada, voreres, passos de vianants, elements d'arbrat i superfície d'enjardinament.
- e) Qualsevol actuació en el subsòl de la via pública comportarà la restitució de les condicions d'accessibilitat i l'adequació de les mateixes en el cas de carrers no adaptats. Aquest supòsit afectarà a trams de carrers complets entre interseccions.

3. Condicions dels camins rurals

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

Article 118bis. Condicions d'ordenació i ús dels aparcaments del sistema viari

Article introduït segons MP.POUM-39, publicada al DOGC núm. 8778 del 24/10/2022.

S'afegeix aquest article.

1. La part del sistema viari destinada a aparcament (Clau Vap) es podrà desenvolupar a l'aire lliure, en subsòl o en edificacions específiques sobre rasant.
2. A les àrees d'aparcament en edifici, els espais per a aparcament són aquells terrenys de titularitat pública, oberts al públic, destinats a l'estacionament de vehicles dins d'una edificació.
3. Condicions d'ordenació i ús dels aparcaments.
 - a) A les àrees previstes com aparcament dins el sistema viari, s'admetran únicament les edificacions destinades a aquest ús que s'hauran d'adequar a les condicions de l'entorn on es situen. Aquestes àrees, considerant els seus requeriments propis, incloent-hi els accessos i serveis, s'ordenaran tenint en compte la seva integració paisatgística amb l'àrea urbana propera, incloent-hi el tractament dels espais no edificats en el cas d'edificació aïllada.
 - b) Pel que fa a la construcció dels aparcaments en edifici, inclosos en àmbits de planejament o de gestió, el planejament general podrà concretar directament la seva volumetria en els plànols d'ordenació; en cas contrari, caldrà redactar un pla especial on es defineixi el perímetre i l'alçada de l'edificació, que no ultrapassarà la mitjana de les alçades permeses a les zones confrontants, les característiques dels accessos, les condicions de composició arquitectònica i els materials de les façanes.
 - c) Les àrees d'aparcament en espai obert s'ordenaran d'acord amb el seu funcionament propi i, per tal de millorar la qualitat ambiental de l'entorn i facilitar la seva integració paisatgística hauran de preveure la formació de paviments filtrants que garanteixin la permeabilitat en un percentatge mínim del 50% de l'espai d'aparcament, disposar d'arbrat d'ombra a l'interior de l'aparcament i plantejar els espais enjardinats, a l'interior i en els límits de l'àrea, amb plantacions de poc consum hídric i de poc manteniment.

CAP. III. SISTEMA PORTUARI. CLAU P

Article 119. Definició i identificació

El sistema portuari comprèn aquells sòls ocupats pel port i el seu entorn portuari. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau P.

Article 120. Titularitat i règim urbanístic

1. El sòl qualificat de sistema portuari serà de titularitat pública.
2. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels terrenys qualificats de sistema portuari es regularà, sens perjudici de les determinacions previstes per aquest POUM i pel planejament derivat, per allò que disposa la legislació sectorial vigent.

Article 121. Condicions d'ordenació i ús del sistema portuari

1. Dins l'àrea portuària, o espai delimitat com a port, s'admeten els usos d'indústria, magatzem, oficines, comerç, hotel, indústria artesanal, tallers, socio-cultural, docent, restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, i els altres directament relacionats amb les funcions del port.

2. El port s'ordena mitjançant un Pla Especial que precisa tant l'organització del port com la localització de les activitats industrials complementàries que tinguin cabuda a l'entorn. Aquest Pla especial fixa el règim urbanístic de l'entorn portuari i assegura a les indústries que hi són ubicades el correcte accés des del port i des d'altres vies de comunicació. El pla especial fixa les condicions d'edificació de conformitat amb les determinacions següents:
 - a) Edificabilitat zona o bruta: 0,70 m²st/m²s
 - b) Ocupació màxima del 70% sobre parcel·la de les delimitades pel pla especial.
3. Per a que es puguin portar a terme les instal·lacions, obres o usos permesos al port i a l'entorn portuari serà necessària, a més de la corresponent concessió o autorització demanial, la llicència municipal.
4. En el procediment d'atorgament de la llicència municipal s'hauran d'incorporar els informes necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi ambient.
5. La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental dels nuclis urbans compresos dins l'àrea d'influència de l'activitat i la preservació d'aquesta qualitat i de les zones immediates agrícoles, turístiques o costaneres, respecte els efectes nocius de fums, olors i qualssevol altres elements deterioradors del medi ambient. També es condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin els abocaments directes d'aigües residuals al mar.

CAP. IV. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. CLAU EL

Article 122. Definició, identificació, tipus i titularitat³⁴

Article modificat segons MP.POUM-33, publicada al DOGC núm. 7389 del 13/06/2017.

A l'article 122, es modifica l'apartat 2.

1. Comprèn els sòls destinats a parcs, jardins i zones verdes, així com a zones esportives, d'esbarjo i d'expansió a l'aire lliure i de manteniment d'usos rurals. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau EL.
2. El POUM estableix la localització dels espais lliures en el sòl urbà. En el sòl urbà urbanitzable, els plans parcials urbanístics han de fixar les reserves de sòl destinat a zones verdes i espais lliures públics amb el mínim que determina l'article 65 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. El POUM també pot localitzar espais lliures en el sòl no urbanitzable quan, per les seves característiques no tinguin la consideració de sòl urbà i no estiguin compresos en cap sector de desenvolupament.
3. En el sistema d'espais lliures es distingeixen les categories següents, que s'identifiquen amb les claus corresponents:
 - a) Parcs i jardins urbans, que constitueixen els espais lliures que disposen d'un disseny característic clarament urbà. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau EL1.
 - b) Parcs periurbans. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau EL2.
4. Els sòls qualificats d'espais lliures seran de titularitat pública. En els parcs periurbans es podrà cedir la seva explotació mitjançant concessió administrativa, conforme a la legislació de règim local, d'acord amb el plec de clàusules que s'aprovi a tal efecte.

Article 123. Condicions d'ordenació i ús dels parcs i jardins urbans³⁵

Article modificat segons MP.POUM-26, publicada al DOGC núm. 7389 del 13/06/2017.

A l'article 123, s'afegeix l'apartat 5.

1. En els parcs i jardins urbans es permeten els usos d'esbarjo i gaudiment i la realització d'activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls. S'admetrà l'ocupació temporal per a festes, espectacles i fires, sempre que no s'hi causin perjudicis i d'acord amb les condicions que dicti l'Ajuntament.
2. En general, no s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i vol d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'hi podran realitzar les construccions i/o instal·lacions de serveis públics o d'aparcaments que s'autoritzin sota qualsevol règim de concessió administrativa. A més, s'admetrà l'ús privat d'aparcament en el supòsit previst en l'article 116.5 d'aquestes Normes.
3. S'admetrà que les finques veïnes tinguin llums i vistes sobre els parcs i jardins públics, però no l'accés des d'aquests als edificis.
4. Les edificacions no ultrapassaran l'ocupació del 5% de la superfície del parc o jardí. L'alçada màxima de les edificacions és de 5 metres.

5. El tractament de l'àrea d'espai lliure situada al sud del Monestir haurà de respectar el perímetre existent del mur que delimitava antigament l'àrea destinada a horta i jardins. Les eventuais actuacions que s'hi vulguin dur a terme per millorar la permeabilitat amb els espais públics situats en el sòl no urbanitzable requeriran de l'estudi i valoració per part de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural.

Article 124. Condicions d'ordenació i ús dels parcs periurbans³⁶

Article modificat segons MP.POUM-33, publicada al DOGC núm. 8832 del 13/01/2023.

A l'article 124, s'afegeix l'apartat 5.

1. Els parcs periurbans mantindran les característiques tradicionals del sòl agrícola, ramader i forestal de manera que les activitats d'aquest tipus podran seguir-se desenvolupant.
2. Es poden mantenir les construccions i instal·lacions d'interès agrícola, les que siguin compatibles amb el medi rural o les que, a través de la seva transformació, s'hi puguin adaptar. En qualsevol cas, es valorarà l'impacte i la incidència sobre l'entorn del sòl urbanitzable.
3. En general, queden prohibides les noves construccions, llevat que en casos excepcionals ho exigeixi l'aprofitament dels recursos de la parcel·la.
4. No es permet el tancament de les parcel·les o lots de parcel·les, ni la utilització de la parcel·la com a dipòsit de materials o runes, ni la utilització de la parcel·la en desacord amb els bons usos agraris, ramaders i forestals.
5. La vegetació dels parcs periurbans s'adequarà a les condicions de l'entorn on estiguin situats i, en tot cas, es procedirà a l'eliminació d'exemplars d'espècies exòtiques que poguessin existir.

CAP. V. SISTEMA MARÍTIM. CLAU M

Article 125. Definició i identificació

1. El sistema marítim comprèn els sòls inclosos en la zona de domini públic marítimo-terrestre i sòls adjacents, que convé mantenir com espais lliures públics. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau M.
2. En els plànols s'identifica la línia que delimita el domini públic marítimo-terrestre, segons defineixen els articles 3, 4 i 5 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes. Igualment s'identifica la zona de servitud de protecció segons es defineix a l'article 23 i la disposició transitòria tercera de l'esmentada Llei de costes.

Article 126. Règim urbanístic

Els usos, instal·lacions i conservació dels terrenys qualificats de sistema marítim es regularà, sens perjudici de les determinacions previstes per aquest POUM i pel planejament derivat, per allò que disposa la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes i el Reial decret 1471/1989, de 1 de gener, pel qual s'aprova el Reglament General per al Desenvolupament i Execució de la Llei de Costes.

Article 127. Condicions d'ordenació, ús i protecció³⁷

Article modificat segons MP.POUM-33, publicada al DOGC núm. 8832 del 13/01/2023.

A l'article 133, s'afegeix a l'apartat 1, el punt i).

Article modificat segons MP.POUM-42, publicada al DOGC núm. 9556 del 03/12/2025.

Es corregeix el redactat de l'apartat 2.

1. En els sòls de domini públic marítimo-terrestre del sistema marítim només s'admeten els usos relacionats amb la utilització del mar o de les platges.
2. En zona de servitud (de trànsit, de protecció, d'accés al mar) només s'admetran els usos, les edificacions, instal·lacions i les activitats que estableix el capítol segon del Títol II de la Llei de Costes, sens perjudici de les situacions transitòries també regulades per l'esmentada Llei. En zona d'influència es complirà el que s'estipula al capítol IV del Títol II de la Llei de Costes. Els murs de tancament s'estaran al que disposa l'article 44.3 del Reglament de la Llei de Costes.
3. Els sòls inclosos en el sistema marítim que no són de domini públic marítimo-terrestre es regulen com si fossin un espai lliure.
4. Les obres i instal·lacions existents tant en la zona de domini públic marítimo-terrestre com en la zona de servitud de protecció, s'ajustaran a allò que estableix la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes.

5. Per a ordenar el sistema marítim en desenvolupament de les determinacions del POUM es formularan un o varis Plans especials, que a més a més de les condicions establertes a la Llei de Costes, hauran de tenir en compte les determinacions urbanístiques aplicables, especialment pel que fa a les condicions de les edificacions i dels usos i als condicionaments derivats del règim del sòls integrats en les zones limítrofs.
6. Sens perjudici de la intervenció d'altres administracions competents en raó del domini públic o de l'ordenació del litoral, qualsevol instal·lació, obra, ús, de nova construcció o implantació o reforma o canvi realitzat o localitzat al port, la seva zona de servei i la zona marítime-terrestre i platges està sempre subjecte a la llicència municipal per a constatar l'adequació a les condicions de l'ordenació urbanística aplicable.
7. Hom condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin que les aigües residuals siguin abocades directament al mar. També es podran establir altres condicions amb la finalitat de protegir el medi ambient.
8. En emetre l'informe previst per l'article 74.4 de la Llei de Costes, en relació a les concessions i autoritzacions en zona de domini públic marítime-terrestre, l'Ajuntament s'oposarà a l'atorgament de la concessió que impliqui una construcció, instal·lació o ús contrari al previst al planejament urbanístic.
9. L'obertura de vies d'escalada o "vies ferrata" requerirà de la corresponent llicència municipal. Per a l'atorgament de la llicència es tindrà en consideració la presència, a la zona afectada, d'espècies vegetals i animals d'interès.
10. En qualsevol cas, d'acord amb allò que estableix la disposició addicional cinquena, apartat segon, de la Llei de Costes, l'eficàcia de les llicències municipals d'obres que incideixen a la zona de servitud de protecció queda posposada dins l'obtenció de l'autorització de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

CAP. VI. SISTEMA HÍDRIC. CLAU H

Article 128. Definició i identificació

El sistema hídric comprèn la llera dels rius, de les rieres i els torrents i els espais laterals que constitueixen el seu curs i llit, les fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau H.

Article 129. Titularitat i règim urbanístic

1. El sòl qualificat de sistema hidrològic serà de titularitat pública quan així ho prevegi la legislació d'aigües vigent.
2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels torrents i rieres i fonts naturals s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial, sense perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.
3. Als efectes de coordinar la regulació dels sòls qualificats de sistema hídric, aquest Pla incorpora els criteris respecte la delimitació d'espais i usos que afecten l'àrea associada al sistema hídric i el seu entorn, tot definint la zona inundable i la zona fluvial, en les que han d'aplicar-se les limitacions previstes en la legislació sectorial.

Article 130. Condició d'ordenació, ús i protecció

1. L'únic ús admès és el propi de l'espai lliure. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.
2. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del propi sistema.
3. Les fonts mantindran una protecció radial de 50 m.
4. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una Franja de 5 metres d'amplada a cada banda de la llera que correspondrà a la zona de policia que determina la vigent Llei d'aigües.

5. En una franja de 100 metres a cada costat de les lleres públiques en tot l'àmbit del terme municipal qualsevol alteració del relleu o nova construcció estarà condicionada a l'autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua mentre no resultin d'aplicació les determinacions del pla director del sistema de drenatge superficial.
6. Els projectes constructius de tots els nous ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, haurà d'incloure el dimensionat pel cabal Q500 (amb les dimensions mínimes establertes al document "Recomanacions per al disseny d'infraestructures que interfereixen en cursos d'aigua" de gener de 2004 de l'Agència Catalana de l'Aigua).
7. L'Agència Catalana de l'Aigua es l'òrgan competent per a l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, autorització i/o informe i la imposició dels límits d'abocaments d'aigües residuals al medi, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, i la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, respectivament.

CAP. VII. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. CLAU E

Article 131. Definició, identificació i tipus

1. El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els sòls destinats a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans. S'identifica en els plànols amb la clau E.
2. Els sòls adscrits al sistema d'equipaments comunitaris de titularitat privada es qualifiquen com a subzona d'equipaments comunitaris privats (clau EP).

Article 132. Titularitat i règim urbanístic

1. Els sòls adscrits al sistema d'equipaments comunitaris seran, en execució del Pla i dels instruments que el desenvolupin, de titularitat pública, sense perjudici que el seu ús i/o la seva gestió puguin ser atribuïts al sector privat en les condicions establertes per la legislació vigent, així com del règim de titularitat privada que s'estableix en aquest precepte.
2. Els terrenys qualificats d'equipament comunitari que no estiguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació als efectes de la seva cessió obligatòria i gratuïta, podran ser objecte d'expropiació per part de l'Ajuntament prèvia aprovació d'un Pla especial que estableixi la titularitat pública del sistema i concreti l'ús previst.
3. Podran de ser de titularitat privada aquells equipaments existents en el moment de l'aprovació d'aquest Pla, els quals mantindran el seu règim actual quant a titularitat, sempre que vinguin realitzant la seva activitat conforme a l'ús previst en el Pla.
4. Per a la modificació del tipus d'ús existent, els equipaments privats hauran de subjectar-se a la formulació prèvia d'un Pla Especial de transformació d'ús, l'aprovació del qual es condicionarà a què sigui conforme amb aquest Pla. La no aprovació del Pla Especial de transformació d'ús, així com el cessament de l'ús actual d'un equipament privat, podrà donar lloc a l'expropiació forçosa del sòl i les instal·lacions en aplicació de la declaració d'utilitat pública intrínseca en els sistemes urbanístics, en els termes establerts en l'apartat 2 del present article.
5. S'admetrà, així mateix, la titularitat privada dels nous equipaments i dotacions, prèvia aprovació d'un pla especial que concreti l'ús previst, excepte en els casos en què el Pla prevegi expressament la seva titularitat pública i en els casos que es tracti de terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.
6. En els supòsits previstos en els apartats 4 i 5 del present article, l'Ajuntament podrà denegar l'aprovació del Pla especial promogut pels particulars, sempre que de forma simultània es determini per al mateix terreny la seva destinació a titularitat pública i es procedeixi a la formulació del corresponent Pla Especial de concreció d'ús.

Article 133. Assignació d'usos³⁸

Article modificat segons MP.POUM-33, publicada al DOGC núm. 8832 del 13/01/2023.

A l'article 133, s'afegeix a l'apartat 1, el punt i).

1. Els usos admesos sobre els sòls adscrits a aquest sistema es classificaran en:
 - a) Docent: centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent, incloent les activitats complementàries com una residència d'estudiants (clau E.1).

- b) Sanitari-assistencial: hospitals, centres extra-hospitalaris i residències per a la tercera edat (clau E.2).
- c) Religios: temples, centres religiosos (clau E.3).
- d) Socio-cultural: centres culturals, artístics, biblioteques, centres socials, centres d'esplai (clau E.4).
- e) Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública (clau E.5).
- f) Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment (clau E.6).
- g) Cementiri (clau E.7).
- h) Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives i lúdiques, (clau E.8).
- i) Els admesos amb caràcter general pels equipaments d'interès públic situats en sòl no urbanitzable, d'acord amb l'article 47.4.b del TRLUC i 47.1.b) del RLU, (clau E.9)

Els equipaments indicats únicament amb la clau E en els plànols d'ordenació, admeten qualsevol dels usos anteriors.

2. Per a la modificació del tipus d'ús, els equipaments hauran de subjectar-se a la formulació prèvia d'un Pla especial urbanístic, l'aprovació del qual es condiona al fet que aquest canvi no comporti la creació de dèficits urbanístics de caràcter local o municipal. Tanmateix, en els equipaments de titularitat pública, el canvi d'ús podrà subjectar-se únicament a l'adopció d'un acord municipal, prèvia anàlisi de les necessitats del municipi i del barri on s'ubica.
3. En els terrenys qualificats d'equipaments es permetrà, tant en sòl com en subsòl, l'activitat d'aparcament, sempre i quan no s'afecti la funció de l'equipament que es desenvolupa.

Article 134. Condicions d'edificació³⁹

Article modificat segons MP.POUM-26, publicada al DOGC núm. 7389 del 13/06/2017.

A l'article 134, s'afegeix l'apartat 4.

Article modificat segons MP.POUM-33, publicada al DOGC núm. 8832 del 13/01/2023.

A l'article 134, s'afegeixen els apartats 5 i 6.

1. L'edificació dels sòls d'aquest sistema s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i les condicions ambientals i a la integració de l'àrea en què s'ubiqui.
2. Les condicions d'edificació seran respectuoses amb les edificacions i condicions d'edificació establertes per a l'entorn on se situa l'equipament.
3. En els equipaments de titularitat privada, l'edificabilitat neta màxima serà de 0,5 m²st/m²s.
4. El projecte o projectes que es desenvolupin a l'espai qualificat com a sistema d'equipaments E3/E4, situat a l'entorn del Monestir, hauran de tenir en compte que s'afecta parcialment una finca amb protecció urbanística (Fitxa E005 del Catàleg de béns protegits) tant per a l'edifici com per als jardins annexos. Atès que els estudis arqueològics realitzats a l'àmbit E3/E4 (Claustre del Monestir) han posat al descobert l'existència de restes, caldrà que els projectes arquitectònics en aquesta zona prevegin l'excavació arqueològica del sector i el tractament i la integració d'aquestes restes. Les edificacions en aquest espai s'ajustaran a les condicions d'edificació que estableix el punt 2 del present article, d'acord amb l'entorn en el que aquest es troba emplaçat.
5. El projecte o projectes que es desenvolupin als espais qualificats com a sistema d'equipaments en sòl no urbanitzables (clau E9), hauran d'ajustar-se a les determinacions generals establertes a la normativa del POUM pel que fa a l'ordenació, la regulació i a les construccions admeses en el sòl no urbanitzable, de manera especial al que es determina a l'article 224.5, en relació a les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i/o d'interès social, així com a l'article 228.5, en relació a les condicions específiques pel sòl no urbanitzable forestal.
6. Les edificacions de l'espai d'equipament en sòl no urbanitzable, situat a l'extrem de l'avinguda de Catalunya, al costat de la deixalleria, s'ajustaran als següents criteris i paràmetres:
 - Es situaran dins el perímetre delimitat per les distàncies i separacions assenyalades en els plànols d'ordenació.
 - El sostre màxim per a la nova o noves edificacions serà de 300m² i es desenvoluparà en una sola planta.
 - Els materials, acabats, colors i volumetria d'aquestes edificacions, garantirà l'adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

Prèviament a l'edificació d'aquest espai caldrà tramitar un Pla Especial Urbanístic que abastarà a la totalitat dels terrenys destinats al sistema d'equipament que haurà d'analitzar i resoldre els següents aspectes:

- La detecció i correcció de l'impacte ambiental.

- Els efectes territorials i paisatgístics de la seva implantació.
- Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.
- L'establiment de mesures de control d'espècies exòtiques a fi d'evitar la seva proliferació i dispersió i de les accions destinades a l'eliminació d'exemplars existents a l'àmbit.
- Les mesures de protecció d'incendis en relació a la massa forestal de l'entorn.

CAP. VII.BIS. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC. CLAU HD

Article 131bis. Definició

1. Es qualifica com a habitatge dotacional públic el sòl que es destina a cobrir necessitats temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides, especificades a la memòria social del POUM.
2. Els sòls adscrits al sistema d'habitatge dotacional seran de titularitat pública, sens perjudici que el seu ús i/o la seva gestió puguin ser atribuïts al sector privat en les condicions establertes per la legislació vigent.
3. Els sòls que s'afecten a aquest destí són els que consten a les fitxes urbanístiques del POUM, que tenen caràcter normatiu, les quals defineixen les condicions d'ordenació i les condicions de desenvolupament i de gestió dels diferents àmbits.
4. Els sectors de planejament derivat que prevegin cessions de sòl per habitatge dotacional hauran d'acreditar que compleixen les disposicions relatives a l'habitatge dotacional del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme

Article 132bis. Usos admesos.

1. L'ús principal admès a la clau HD és el d'habitatge en els termes establerts al present capítol.
2. S'admetran com a no principals els usos terciaris, definits en l'article 95.2 de la Normativa del POUM, excepte l'hoteler, i compatibles amb l'ús d'habitatge.
3. Als terrenys qualificats amb clau HD es permetrà, tant en superfície com en subsòl, l'activitat d'aparcament, sempre i quan no s'afecti la funció pròpia d'aquesta clau.

Article 133bis. Condicions de l'edificació

1. L'edificació en els sòls amb clau HD s'ajustarà al tipus d'ordenació, intensitat edificatòria i condicions de l'edificació, definits a la fitxa urbanística de cadascun dels sòls amb aquesta qualificació, d'acord amb les condicions de l'entorn.
2. El POUM preveu els següents sòl destinats a Habitatge Dotacional:
HD1. Carrer Bailèn
 Superfície: 1.190 m²
 Edificabilitat: 1.750 m² de sostre
 Densitat d'habitatges: 1 habitatge cada 45 m²
 Condicions de l'edificació: les edificacions no superaran la planta baixa i tres pisos
3. L'edificació podrà desenvolupar-se per llicència directa, en les condicions establertes a l'apartat anterior, llevat que les fitxes normatives disposin la redacció prèvia d'un pla especial, que es referirà a la totalitat de l'àmbit qualificat com a sistema d'habitatge dotacional públic.
4. Un pla especial podrà modificar les condicions d'edificació definides a les fitxes normatives.

Article 134bis. Desenvolupament i gestió dels sòls clau HD

1. Els habitatges es promouran en règim de lloguer i en les condicions que permetin acollir-se a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.
2. El desenvolupament i gestió dels habitatges dotacionals es realitzarà de forma directa, és a dir, per l'Ajuntament, amb conveni amb una altra administració, o bé amb la participació de la iniciativa privada, mitjançant l'atorgament d'un dret de superfície.
3. Els terrenys qualificats de sistema d'habitatge dotacional públic que no estiguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació als efectes de la seva cessió obligatòria i gratuïta, podran ser objecte d'expropiació per part de l'Ajuntament.

CAP. VIII. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS. CLAU T

Article 135. Definició

1. El sistema de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis bàsics i tècnics necessaris per a la comunitat local, tals com els serveis dotació d'infraestructures d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter afí. S'identifica en els plànols amb la clau T.
2. S'inclouen en aquest sistema les àrees que com a tals es grafien i identifiquen en els plànols del POUM, les que resultin del desenvolupament d'àmbits i sectors segons el que preveu el Pla, i les que eventualment puguin desenvolupar plans especials urbanístics relacionats amb l'ampliació o reforma de les xarxes de servei existents.

Article 136. Condicions d'ús i ordenació⁴⁰

Article modificat segons MP.POUM-45, publicada al DOGC núm. 9277 del 28/10/2024.

A l'article 136, s'afegeixen els apartats 3 i 4.

1. En terrenys destinats a sistemes de serveis tècnics solament es permetran els usos propis o directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions funcionals i de protecció específicament regulades en la legislació sectorial i tècnica corresponent.
2. El planejament derivat que s'aprovi en desenvolupament d'aquest POUM haurà de preveure necessàriament el soterrament de les línies elèctriques i telefòniques.
3. L'edificació dels sòls d'aquest sistema s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents serveis tècnics, al paisatge i les condicions ambientals i a la integració de l'àrea en què s'ubiqui.
4. Les condicions d'edificació seran respectuoses amb les edificacions i condicions d'edificació establertes a l'entorn.

Article 136bis. Condicions d'implantació en el sòl no urbanitzable

Article introduït segons MP.POUM-45, publicada al DOGC núm. 9277 del 28/10/2024.

S'introcueix un nou article 136bis.

1. El projecte o projectes que es desenvolupin als espais qualificats com a sistema de serveis tècnics en sòl no urbanitzables requeriran l'aprovació prèvia d'un pla especial urbanístic o un projecte d'actuació específica, segons es preveu en els articles 46 i 47 del DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobreprotecció de la legalitat urbanística.
2. Les edificacions i instal·lacions hauran d'ajustar-se a les determinacions generals establertes a la normativa del POUM pel que fa a l'ordenació, la regulació i a les construccions admeses en el sòl no urbanitzable, de manera especial al que es determina a l'article 224.5, en relació a les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i/o d'interès social, així com a l'article 228.5, en relació a les condicions específiques pel sòl no urbanitzable forestal.
3. Els materials, acabats, colors i volumetria d'aquestes edificacions, garantirà l'adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.
4. Les instal·lacions a emplaçar a l'espai destinat al sistema de serveis tècnics situat al Puig Gros s'ajustaran als següents criteris i paràmetres:
 - a. *Els usos admesos seran únicament els vinculats als serveis tècnics de telecomunicacions, segons figuren a la Llei 11/2022, de 28 de juny, General de Telecomunicacions.*
 - b. *Les instal·lacions seran les mínimes imprescindibles per a la prestació del servei.*
 - c. *Les obres que afectin el subsòl relatives a qualsevol actuació en aquest àmbit hauran de portar-se a terme sota control arqueològic amb la corresponent autorització de la Direcció General del Patrimoni Cultural. En cas d'aparició de restes arqueològiques i/o paleontològiques de qualsevol tipus, s'estarà al que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002 de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.*

CAP. IX. SISTEMA DE PROTECCIÓ DE SISTEMES. CLAU PS

Article 137. Definició i condicions d'ús i ordenació

1. Tenen la consideració de sistema de protecció aquells sòls afectats per una servitud derivada de la corresponent legislació sectorial.
2. El sistema de protecció pot ser utilitzat per a aparcament i per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no estigui en contradicció amb les condicions de l'espai que protegeix.
3. No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el respectiu sistema que el defineix.

NO NORMATIU

TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 138. Definició del sòl urbà i categories

1. Aquest POUM classifica com a sòl urbà:
 - a) aquells terrenys que, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics previstos en l'article 26 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol;
 - b) aquells terrenys compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable;
 - c) aquells terrenys que, en execució del planejament que els és d'aplicació, assoleixin el grau d'urbanització previst en el mateix.
2. El sòl urbà es categoritza en sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat i, en aquest sentit:
 - a) té la consideració de sòl urbà consolidat tot terreny que tingui la condició de solar d'acord amb la definició continguda en la legislació urbanística vigent, així com aquells terrenys als quals només manca per a assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un sector de desenvolupament com si no ho han estat.
 - b) té la consideració de sòl urbà no consolidat la resta de sòl classificat com a urbà, que no té la consideració de consolidat d'acord amb l'anterior apartat d'aquest precepte.
3. Per a la regulació del sòl urbà s'estableixen zones i subzones i es delimiten polígons d'actuació i àmbits per al seu posterior desenvolupament mitjançant plans de millora urbana. En el Capítol II d'aquest Títol es regulen detalladament les zones i subzones previstes per aquest POUM en sòl urbà, i en el Capítol III es regulen les condicions a les quals s'haurà de subjectar el desenvolupament dels sectors i àmbits de planejament en sòl urbà delimitats per aquest POUM.
4. Els límits del sòl urbà, les seves zones i subzones, polígons d'actuació i àmbits delimitats pel seu posterior desenvolupament es defineixen en els corresponents plànols d'ordenació d'aquest POUM.

Article 139. Règim del sòl urbà consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà consolidat tenen dret a executar o a acabar les obres d'urbanització per tal que els terrenys assoleixin la condició de solars, i a edificar-los sota les condicions establertes per la legislació urbanística vigent, per aquest POUM i pel planejament derivat.
2. Els propietaris de sòl urbà consolidat hauran d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics, i hauran d'edificar els solars dins els terminis i d'acord amb les determinacions que pugui fixar aquest POUM, el planejament derivat o, en el seu cas, el programa d'actuació urbanística, o la legislació urbanística vigent.
3. Les obres d'urbanització en sòl urbà consolidat prendran com a referència de les rasants les cotes topogràfiques marcades en els plànols d'ordenació O-03 a escala 1/1000.
4. S'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o reurbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que a tal efecte exigeix la legislació urbanística vigent, sempre i quan concorrin els requisits contemplats en la normativa urbanística d'aplicació. Les condicions que al respecte estableixin les llicències municipals d'edificació s'hauran de fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.
5. Els propietaris de sòl urbà consolidat resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana que pugui establir el planejament o bé, en el seu cas, el programa d'actuació urbanística municipal i la legislació urbanística vigent.
6. Els propietaris de sòl urbà consolidat, inclòs en un sector de millora urbana o en polígons d'actuació, tindran dins de l'àmbit del polígon o sector a desenvolupar els deures previstos a l'art. 140.2 de la present normativa urbanística.

Article 140. Règim del sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de terrenys en sòl urbà no consolidat inclosos en els sectors de millora urbana i polígons d'actuació delimitats per aquest POUM relacionats en els articles 198 i 200 de les presents Normes, hauran de cedir gratuïtament a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10 per cent de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació, quan tingui per objecte alguna de les finalitats previstes en l'article 68.2.a) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
2. Així mateix, els propietaris del sòl urbà no consolidat tindran en l'àmbit del polígon d'actuació o en el sector a desenvolupar per plans de millora urbana en què s'inscriguin els seus terrenys, a més dels deures i càrregues previstes en la present normativa per cada un dels àmbits delimitats per aquest POUM, els següents deures:
 - a) Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament
 - b) Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit de desenvolupament en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
 - c) Cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que aquest POUM inclou a l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
 - d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització —sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas — i la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
 - e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
 - f) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
 - g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposi el POUM o, en el seu cas, el Programa d'actuació urbanística municipal o la normativa urbanística vigent.
3. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en un àmbit d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol altre tipus de via de sistema de comunicació o a llurs ampliacions que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.

CAPÍTOL II. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AL SÒL URBÀ

Article 141. Zones d'edificació en sòl urbà⁴¹

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 141, es modifica l'apartat 1, afegint la lletra q).

1. Per a la regulació del sòl urbà, aquest Pla estableix les zones i subzones següents, els paràmetres definidors de les quals es desenvolupen en els articles següents:
 - a) Zona del nucli antic (clau 1)
 - b) Zona de la Fundació (clau 2)
 - c) Zona de conservació de fronts (clau 3)
 - d) Zona de conjunts especials (clau 4)
 - e) Zona de l'Eixample decimonònic (clau 5)
 - f) Zona de cases en illa (clau 6)
 - g) Zona de cases en bloc (clau 7)
 - h) Zona de cases amb jardí (clau 8)
 - i) Zona de xalets (clau 9)
 - j) Zona de cases agrupades (clau 10)
 - k) Zona de torres (clau 11)
 - l) Zona d'apartaments (clau 12)
 - m) Zona de Passeig Marítim (clau 13)
 - n) Zona d'espais lliures privats (clau 14)
 - o) Zona d'activitats econòmiques (clau 15)
 - p) Zona de càmping (clau 16)

- q) Subzona d'hotels (clau 17).
2. Els edificis protegits inclosos al Catàleg d'Edificis d'Interès Arquitectònic i Artístic es regulen de manera específica segons les determinacions del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, Artístic i Històric de Sant Feliu de Guíxols.

Article 142. Zona de nucli antic (clau 1)

- La zona de nucli antic ordena el primer nucli habitat de Sant Feliu de Guíxols a l'entorn del Monestir. El present POUM pretén la conservació de les seves característiques, regulant com s'ha de produir la substitució de les edificacions així com la rehabilitació i restauració dels elements existents.
- La zona de nucli antic es divideix en les subzones següents:
 - Subzona a / clau 1a.
 - Subzona b / clau 1b.

Article 143. Subzona clau 1a de nucli antic⁴²

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 143, es modifica l'apartat 4, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima.

- Es correspon amb la major part de l'àmbit, caracteritzat per carrers estrets i de traçat irregular.
- Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús són les que s'estableixen en els apartats següents. No obstant aquestes condicions d'ordenació poden ser modificades per les disposicions de planejament de desenvolupament aprovat en els sòls que, en els plànols d'ordenació, la clau de zonificació s'acompanya de la indicació segons ordenació (s/o).
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	L'existent abans de 1985, admetent-se la regularització de parcel·les d'acord amb l'art. 52.
Subdivisió de la parcel·la	No s'admet.
Addició de parcel·les	Únicament s'admet si la nova edificació manté la divisió en la seva composició de façana.

- Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	Alineada a vial.
Densitat	1 hab. / 100 m ²
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat Edificable
	Total.
	En usos residencials en planta baixa i per a tots els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació amb una superfície mínima equivalent al 20% de la parcel·la, excepte en els edificis en cantonada amb un màxim de 12 mts. de fondària i excepte en les illes de menys de 18 mts. de dimensió menor.
	Alçada reguladora màxima
	Segons article 75, excepte entre cases catalogades amb una alçada de cornisa superior. En aquest cas l'edificació haurà d'igualar l'alçada de la casa veïna més baixa.
	Soterranis
	S'admeten destinats a aparcament garatge, magatzem o a serveis tècnics de l'edifici.
	Accés a l'edifici
	Un accés rodat per parcel·la.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes
	Pb + 2pp
	Alçada lliure mínima :
	· soterrani
	2,20 mts.
	· planta baixa
	2,50 mts. en usos residencials i aparcament.
	3,00 mts. per a altres usos.
	· planta pis
	2,50 mts.
	Entresolat de planta baixa
	No s'admet.

	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa: balcons	<i>Segons l'art. 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.</i>
	Cossos sortints tancats: tribunes	<i>No s'admeten.</i>
	Porxos	<i>No s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.</i>
	Tractament façanes existents	<i>La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.</i>
	Composició de façanes	<i>La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910, sobre eixos verticals de composició. Caldrà justificar la conveniència de la solució incloent al projecte tècnic un plànol a escala 1/100 de l'alçat del front de carrer completat amb detall de les edificacions veïnes i dels seus materials de façana.</i>
	Proporcions de les obertures	<i>La mateixa que en un o varis edificis del seu front de carrer construïts abans de 1910, amb predomini de l'alçada sobre l'amplada i del ple sobre el buit.</i>
	Material i color de la façana	<i>Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.</i>
	Tipus, material i color de la coberta	<i>Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.</i>
	Fusteria	<i>No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.</i>
	Balcons	<i>Serà obligatòria la col·locació de baranes metàl·liques de barrots. La llosa tindrà un gruix màxim de 12c. I es rematarà amb una motllura.</i>
Fronts construïts abans de 1.910	Condicions d'edificació	<i>Si l'alçada permesa per la zona és major en una o més plantes de l'alçada dels edificis tipus del seu entorn, la part de la nova edificació que superi aquesta alçada es situarà 3 mts. endarrerida de l'alineació oficial del carrer.</i>
Comissió de Patrimoni Local	<i>Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.</i>	

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals. Comercial. Oficines. En cada illa podrà assentar-se únicament 2 establiments financers en planta baixa, sempre que no se situïn en el mateix carrer. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent, cultural i religiós. Indústria artesana.</i>	
Usos admesos en les finques en les quals s'hi troben ubicats establiments hotelers.	<i>Pensió Noray C/. Estret, núm. 14</i>	<i>Exclusivament els usos admesos en l'art. 99 pels establiments hotelers, en categoria H2.</i>

Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111. Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.
------------------------------	---

Article 143bis. Subzona clau 1a1 de nucli antic

Article introduït segons MP POUM-41, publicada al DOGC núm. 8873 de 13.03.2023

S'afegeix l'article 143bis.

- Es correspon amb les parcel·les situades a la banda sud del carrer del Raig, que afronten per la seva part posterior amb espais lliures del carrer de la Torre i entorn.
- Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús són les que s'estableixen en els apartats següents.
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	L'existent abans de 1985, admetent-se la regularització de parcel·les d'acord amb l'art. 52.
Subdivisió de la parcel·la	No s'admet.
Addició de parcel·les	Únicament s'admet si la nova edificació manté la divisió en la seva composició de façana.

- Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Alineada a vial pel que fa al carrer del Raig i reculada respecte l'espai lliure posterior (carrer de la Torre)
Densitat		1 hab. / 100 m ²
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat Edificable	Total. Pels usos residencials en planta baixa i per tots els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació, situat a la part posterior de la parcel·la, al costat de l'espai lliure del carrer de la Torre, amb una superfície mínima del 20% de la parcel·la. En tot cas, la façana posterior dels edificis, a partir del nivell de la primera planta, mantindrà una distància mínima de 3,50metres en relació amb al nou espai lliure del carrer de la Torre.
	Alçada reguladora màxima	Segons article 75, excepte entre cases catalogades amb una alçada de cornisa superior. En aquest cas l'edificació haurà d'igualar l'alçada de la casa veïna més baixa.
	Soterranis	S'admeten destinats a aparcament garatge, magatzem o a serveis tècnics de l'edifici.
	Accés a l'edifici	Un accés rodat per parcel·la.
	Nombre màxim de plantes	Pb + 2pp
Paràmetres referits a l'edificació	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per a altres usos.
	· planta pis	2,50 mts.
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa: balcons	Segons l'art. 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.
	Cossos sortints tancats: tribunes	No s'admeten.

	Porxos	No s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.
	Tractament façanes existents	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.
	Composició de façanes	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910, sobre eixos verticals de composició. Caldrà justificar la conveniència de la solució incloent al projecte tècnic un plànol a escala 1/100 de l'alçat del front de carrer completat amb detall de les edificacions veïnes i dels seus materials de façana.
	Proporcions de les obertures	La mateixa que en un o varis edificis del seu front de carrer construïts abans de 1910, amb predomini de l'alçada sobre l'amplada i del ple sobre el buit.
	Material i color de la façana	Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.
	Tipus, material i color de la coberta	Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana. Si s'opta per coberta mixta, en cas de formar-se un espai sota coberta, en aplicació de les previsions de l'article 69 de les NU del POUM, l'arrancada de la coberta pel que fa a la part posterior de l'edificació es podrà referir al límit de la parcel·la en relació al carrer de la Torre, amb independència de la reculada d'aquesta façana posterior, sempre que la reculada mínima del seu parament vertical respecte la façana posterior de l'edifici sigui de 3 metres i la seva alçada màxima de 2,40metres.
	Fusteria	No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.
	Balcons	Serà obligatòria la col·locació de baranes metàl·liques de barrots. La llosa tindrà un gruix màxim de 12cm. i es rematarà amb una motllura.
Fronts construïts abans de 1.910	Condicions d'edificació	Si l'alçada permesa per la zona és major en una o més plantes de l'alçada dels edificis tipus del seu entorn, la part de la nova edificació que superi aquesta alçada es situarà 3 mts. endarrerida de l'alineació oficial del carrer.
Altres		Quan l'edificació en planta baixa s'ajusti al límit de l'espai lliure del carrer de la Torre, la façana tindrà predomini del ple sobre el buit, limitant les obertures, amb domini de l'alçada sobre l'amplada, al 20% de la seva superfície. S'admetrà la discontinuïtat tant en planta com en alçat de la façana posterior sempre que quedi degudament justificada en el corresponent projecte.
Comissió de Patrimoni Local		Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals. Comercial. Oficines. En cada illa podrà assentar-se únicament 2 establiments financers en planta baixa, sempre que no se situïn en el mateix carrer. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent, cultural i religiós. Indústria artesana.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111. Quedaran exemptes del compliment d'aquest article les finques d'aquests sub-zona.</i>

Article 144. Subzona clau 1b de nucli antic⁴³

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 144, es modifica l'apartat 4, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima.

- Es correspon amb aquelles finques de major alçada i amb façana a carrers de major dimensió, bàsicament l'Avinguda Juli Garreta.
- Les condicions de parcel·lació, edificació i ús són les que s'estableixen en els apartats següents. No obstant aquestes condicions d'ordenació poden ser modificades per les disposicions de planejament de desenvolupament aprovat en els sòls que, en els plànols d'ordenació, la clau de zonificació s'acompanya de la indicació segons ordenació (s/o).
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	<i>L'existent abans de 1985, admetent-se la regularització de parcel·les d'acord amb l'art. 52.</i>
Subdivisió de la parcel·la	<i>No s'admet.</i>
Addició de parcel·les	<i>Únicament s'admet si la nova edificació manté la divisió en la seva composició de façana.</i>

4. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	<i>Alineada a vial.</i>
Densitat	<i>1 hab. / 100 m².</i>
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat Edificable <i>Total. En usos residencials en planta baixa i per a tots els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació amb una superfície mínima equivalent al 20% de la parcel·la, excepte en els edificis en cantonada amb un màxim de 12 mts. de fondària i excepte en les illes de menys de 18 mts. de dimensió menor.</i>
	Alçada reguladora màxima <i>Segons article 75, excepte entre cases catalogades amb una alçada de cornisa superior. En aquest cas l'edificació haurà d'igualar l'alçada de la casa veïna més baixa.</i>
	Soterranis <i>S'admeten destinats a garatge, magatzem o a serveis tècnics de l'edifici.</i>
	Accés a l'edifici <i>Un accés rodat per parcel·la.</i>
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes <i>Pb + 3 pp</i>
	Alçada lliure mínima :
	<i>· soterrani</i> <i>2,20 mts.</i>
	<i>· planta baixa</i> <i>2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.</i>

	· planta pis	2,50 mts.
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcons	Segons l'art. 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.
	Cossos sortints tancats: tribunes	No s'admeten.
	Porxos	No s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.
	Tractament façanes existents	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.
	Composició de façanes	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910, sobre eixos verticals de composició. Caldrà justificar la conveniència de la solució incloent al projecte tècnic un plànol a escala 1/100 de l'alçat del front de carrer completat amb detall de les edificacions veïnes i dels seus materials de façana.
	Proporcions de les obertures	La mateixa que en un o varis edificis del seu front de carrer construïts abans de 1910, amb predomini de l'alçada sobre l'amplada i del ple sobre el buit.
	Material i color de la façana	Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.
	Tipus, material i color de la coberta	Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.
	Fusteria	No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.
	Balcons	Serà obligatòria la col·locació de baranes metàl·liques de barrots. La llosa tindrà com a màxim un gruix de 12cm. I es rematarà amb una motllura.
Fronts construïts abans de 1.910	Condicions d'edificació	Si l'alçada permesa per la zona és major en una o més plantes de l'alçada dels edificis tipus del seu entorn, la part de la nova edificació que superi aquesta alçada es situarà 3 mts. endarrerida de l'alineació oficial del carrer.
Comissió de Patrimoni Local	Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.	

6. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals. Comercial. Oficines. En cada illa podrà assentar-se únicament 2 establiments financers en planta baixa, sempre que no se situïn en el mateix carrer. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent, cultural i religiós. Indústria artesana.</i>	
Usos admesos en les finques en les quals s'hi troben ubicats establiments hotelers.	<i>Pensió Zurich Av. Juli Garreta, núm. 43-45</i>	<i>Exclusivament els usos admesos en l'art. 99 pels establiments hotelers, en categoria H1.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111. Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.</i>	

Article 145. Regulació per a les obres de conservació, restauració, millora i ampliació de l'obra existent

- Les intervencions en edificis existents es regularà, sempre que sigui possible, mitjançant les ordenances per a obra nova.
- Quan l'edificació existent tingui volums disconformes amb la normativa del present POUM, podrà acollir-se a les regulacions que a continuació s'estableixen:
 - No es permetrà l'augment del nombre d'habitatges.
 - En els edificis amb volums disconformes s'hi admetrà tot tipus d'obra que millori les condicions higièniques de l'edifici, en especial tot allò que representi incrementar la ventilació i/o il·luminació de les estances existents o faciliti l'adequació dels habitatges existents als nous requisits mínims d'habitabilitat, de conformitat amb el que disposa l'article 102 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
 - Aquells edificis que, tot i disposar de volums disconformes, no esgotin l'alçada màxima permesa, podran esgotar el volum normativament admès sempre i quan l'edifici no disposi de més de 2 habitatges i la intervenció projectada no requereixi l'adequació del volum inferior. En aquests casos, l'ampliació s'haurà d'ajustar als requisits de nova edificació i, a ser possible, millorar les condicions d'habitabilitat existents.
 - En qualsevol cas, les parts de l'edifici que es mantinguin en volum disconforme, no podran beneficiar-se dels augments de volums permesos en els articles anteriors.
- Quan les intervencions previstes, del tipus que siguin, afectin a la façana existent de l'edifici s'haurà de complir amb les condicions formals que es disposen per la totalitat de l'àmbit. Així mateix, serà preceptiu el dictamen favorable de la Comissió Local de Patrimoni.

Article 146. Zona de la Fundació (clau 2)

- La zona de la Fundació ordena l'assentament regular de Sant Feliu de Guíxols que es va desenvolupar històricament entre la riera del Monestir i la Rambla del Portalet. El present POUM pretén la conservació de les seves característiques, regulant com s'ha de produir la substitució de les edificacions existents així com la seva rehabilitació, restauració i millora.
- La zona de la Fundació es divideix en les subzones següents:
 - Subzona a / clau 2a.
 - Subzona b / clau 2b.
 - Subzona c / clau 2c.

Article 147. Subzona clau 2a de la Fundació⁴⁴

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 147, es modifica l'apartat 3, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima.

- Es correspon amb les finques situades a l'entorn del C/. Anselm Clavé, C/. Major i de la Rambla de Portalet.
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	L'existent abans de 1985, admetent-se la regularització de parcel·les d'acord amb l'art. 52.
Subdivisió de la parcel·la	No s'admet.
Addició de parcel·les	Únicament s'admet si la nova edificació manté la divisió en la seva composició de façana.

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Alineada a vial.	
Densitat		1 hab. / 100 m².	
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat edificable	Pl. Baixa	Total per a usos no residencials. 12 mts. per a usos residencials.
		Pl. Pis	12 mts.
		En usos residencials en planta baixa i per a tots els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació amb una superfície mínima equivalent al 20% de la parcel·la, excepte en els edificis en cantonada amb un màxim de 12 mts. de fondària i excepte en les illes de menys de 18 mts. de dimensió menor.	
		Alçada reguladora màxima	
		Soterranis	
Paràmetres referits a l'edificació	Accés a l'edifici		Un accés rodut per parcel·la.
	Nombre màxim de plantes		Pb + 3pp
	Alçada lliure mínima :		
	· soterrani		2,20 mts.
	· planta baixa		2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.
	· planta pis		2,50 mts.
	Entresolat de planta baixa		No s'admet.
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcons		Segons l'art. 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.
	Cossos sortints tancats: tribunes		No s'admeten.
	Porxos		No s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.
	Tractament façanes existents		La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.
	Composició de façanes		La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910, sobre eixos verticals de composició. Caldrà justificar la conveniència de la solució incloent al projecte tècnic un plànol a escala 1/100 de l'alçat del front de carrer completat amb detall de les edificacions veïnes i dels seus materials de façana.
	Proporcions de les obertures		La mateixa que en un o varis edificis del seu front de carrer construïts abans de 1910, amb predomini de l'alçada sobre l'amplada.

	Material i color de la façana	Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.
	Tipus, material i color de la coberta	Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.
	Fusteria	No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.
	Balcons	Serà obligatòria la col·locació de baranes metàl·liques de barrots. La llosa tindrà com a màxim un gruix de 12 cm i es rematarà amb una motllura.
Fronts construïts abans de 1.910	Condicions d'edificació	Si l'alçada permesa per la zona és major en una o més plantes de l'alçada dels edificis tipus del seu entorn, la part de la nova edificació que superi aquesta alçada es situarà 3 mts. endarrerida de l'alineació oficial del carrer.
Comissió de Patrimoni Local	Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.	

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge.</i> <i>Residencial comunitari.</i> <i>Hoteler.</i> <i>Serveis personals excepte els usos recreatius relatius a discoteques, sales de ball i sales de festa.</i> <i>Comercial.</i> <i>Oficines. En cada illa podrà assentar-se únicament 2 establiments financers en planta baixa, sempre que no se situïn en el mateix carrer.</i> <i>Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars.</i> <i>Docent, cultural i religiós.</i> <i>Indústria artesana.</i>	
Usos admesos en les finques en les quals s'hi troben ubicats establiments hotelers.	<i>Hotel Rex I</i> <i>Rambla Portalet, 16 - 20.</i> <i>Hotel Les Noies</i> <i>Rambla Portalet, 8 - 12.</i>	Exclusivament els usos admesos en l'art. 99 pels establiments hotelers, en categoria H1.
	<i>Pensió Buxó</i> <i>C/. Major, 18.</i> <i>Hostal Montserrat</i> <i>Rambla Portalet, 5.</i>	Exclusivament els usos admesos en l'art. 99 pels establiments hotelers, en categoria H2.
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111. Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.	

Article 148. Subzona clau 2b de la Fundació⁴⁵

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 148, es modifica l'apartat 3, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima, i el punt 4 relatiu als usos en les finques en les quals s'hi troben ubicats establiments hotelers.

- Es correspon amb la major part de l'àmbit, el qual no està inclòs en cap altra de les subzones.
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	L'existent abans de 1985, admetent-se la regularització de parcel·les d'acord amb l'art. 52.
Subdivisió de la parcel·la	No s'admet.
Adició de parcel·les	Únicament s'admet si la nova edificació manté la divisió en la seva composició de façana.

- Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	Alineada a vial.
Densitat	1 hab. / 100 m ² .

Paràmetres referits a l'illa	Profunditat Edificable	Pl. Baixa	Total per a usos no residencials. 12 mts. per a usos residencials.
		Pl. Pis	12 mts.
		En usos residencials en planta baixa i per a tots els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació amb una superfície mínima equivalent al 20% de la parcel·la, excepte en els edificis en cantonada amb un màxim de 12 mts. de fondària i excepte en les illes de menys de 18 mts. de dimensió menor.	
	Alçada reguladora màxima	Segons article 75, excepte entre cases catalogades amb una alçada de cornisa superior. En aquest cas l'edificació haurà d'igualar l'alçada de la casa veïna més baixa.	
Paràmetres referits a l'edificació	Soterranis	S'admeten destinats a aparcament, magatzem o a serveis tècnics de l'edifici.	
	Accés rodat a l'edifici	Un per parcel·la.	
	Nombre màxim de plantes	Pb + 2pp	
	Alçada lliure mínima :		
	· soterrani	2,20 mts.	
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.	
	· planta pis	2,50 mts.	
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.	
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa: balcons	Segons l'art. 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.	
	Cossos sortints tancats: tribunes	No s'admeten.	
	Porxos	No s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.	
	Tractament façanes existents	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.	
	Composició de façanes	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910, sobre eixos verticals de composició. Caldrà justificar la conveniència de la solució incloent al projecte tècnic un plànol a escala 1/100 de l'alçat del front de carrer completat amb detall de les edificacions veïnes i dels seus materials de façana.	
	Proporcions de les obertures	La mateixa que en un o varis edificis del seu front de carrer construïts abans de 1910, amb predomini de l'alçada sobre l'amplada i del ple sobre el buit.	
	Material i color de la façana	Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.	
	Tipus, material i color de la coberta	Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.	
	Fusteria	No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.	

	Balcons	<i>Serà obligatòria la col·locació de baranes metàl·liques de barrots. La llosa tindrà com a màxim un gruix de 12 cm. I es rematarà amb una motllura.</i>
Fronts construïts abans de 1.910	Condicions d'edificació	<i>Si l'alçada permesa per la zona és major en una o més plantes de l'alçada dels edificis tipus, la part de la nova edificació que superi aquesta alçada es situarà 3 mts. endarrerida de l'alineació oficial del carrer.</i>
Comissió de Patrimoni Local	<i>Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.</i>	

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals excepte els usos recreatius relatius a discoteques, sales de ball i sales de festa. Comercial. Oficines. En cada illa podrà assentar-se únicament 2 establiments financers en planta baixa, sempre que no se situïn en el mateix carrer. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent, cultural i religiós. Indústria artesana.</i>	
Usos admesos en les finques en les quals s'hi troben ubicats establiments hotelers.	<i>Pensió Segura i finques annexes del carrer Sant Pere.</i>	<i>Exclusivament els usos admesos en l'art. 99 pels establiments hotelers, en categoria H1.</i>
	<i>Pensió Rigau C/. Especiers, 35. Pensió Geis C/. Especiers, 27. Pensió Rib-Cal C/. St. Pere, 53.</i>	<i>Exclusivament els usos admesos en l'art. 99 pels establiments hotelers, en categoria H2.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111. Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.</i>	

Article 149. Subzona clau 2c de la Fundació⁴⁶

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 149, es modifica l'apartat 3, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima.

- Es correspon amb aquelles finques amb façana a la Rambla Vidal i a la Placeta de Sant Joan.
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	<i>L'existent abans de 1985, admetent-se la regularització de parcel·les d'acord amb l'art. 52.</i>
Subdivisió de la parcel·la	<i>No s'admet.</i>
Addició de parcel·les	<i>Únicament s'admet si la nova edificació manté la divisió en la seva composició de façana.</i>

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	<i>Alineada a vial.</i>		
Densitat	<i>1 hab. / 100 m².</i>		
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat Edificable	<i>Pl. Baixa</i>	<i>Total per a usos no residencials. 12 mts. per a usos residencials.</i>
		<i>Pl. Pis</i>	<i>12 mts.</i>

Paràmetres referits a l'edificació		<i>En usos residencials en planta baixa i per a tots els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació amb una superfície mínima equivalent al 20% de la parcel·la, excepte en els edificis en cantonada amb un màxim de 12 mts. de fondària i excepte en les illes de menys de 18 mts. de dimensió menor.</i>
	Alçada reguladora màxima	Segons article 75, excepte entre cases catalogades amb una alçada de cornisa superior. En aquest cas l'edificació haurà d'igualar l'alçada de la casa veïna més baixa.
	Soterranis	<i>S'admeten destinats a aparcament, magatzem o a serveis tècnics de l'edifici.</i>
	Accés rodat a l'edifici	<i>Un per parcel·la.</i>
	Nombre màxim de plantes	<i>Pb + 4pp</i>
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	<i>2,20 mts.</i>
	· planta baixa	<i>2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.</i>
	· planta pis	<i>2,50 mts.</i>
	Entresolat de planta baixa	<i>No s'admet.</i>
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcons	<i>Segons l'art. 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.</i>
	Cossos sortints tancats: tribunes	<i>No s'admeten.</i>
	Porxos	<i>No s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.</i>
	Tractament façanes existents	<i>La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.</i>
	Composició de façanes	<i>La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910, sobre eixos verticals de composició. Caldrà justificar la conveniència de la solució incloent al projecte tècnic un plànol a escala 1/100 de l'alçat del front de carrer completat amb detall de les edificacions veïnes i dels seus materials de façana.</i>
	Proporcions de les obertures	<i>La mateixa que en un o varis edificis del seu front de carrer construïts abans de 1910, amb predomini de l'alçada sobre l'amplada i del ple sobre el buit.</i>
	Material i color de la façana	<i>Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.</i>
	Tipus, material i color de la coberta	<i>Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.</i>
	Fusteria	<i>No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.</i>
	Balcons	<i>Serà obligatòria la col·locació de baranes metàl·liques de barrots. La llosa tindrà com a màxim un gruix de 12 cm. I es rematarà amb una motllura.</i>

Fronts construïts abans de 1.910	Condicions d'edificació	<i>Si l'alçada permesa per la zona és major en una o més plantes de l'alçada dels edificis tipus, la part de la nova edificació que superi aquesta alçada es situarà 3 mts. endarrerida de l'alineació oficial del carrer.</i>
Comissió de Patrimoni Local	<i>Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.</i>	

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals excepte els usos recreatius relatius a discoteques, sales de ball i sales de festa. Comercial. Oficines. En cada illa podrà assentar-se únicament 2 establiments financers en planta baixa, sempre que no se situïn en el mateix carrer. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent, cultural i religiós. Indústria artesana.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111. Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.</i>

Article 150. Regulació per a les obres de conservació, restauració, millora i ampliació de l'obra existent

- Les intervencions en edificis existents es regularà, sempre que sigui possible, mitjançant les ordenances per a obra nova.
- Quan l'edificació existent tingui volums disconformes amb la normativa del present POUM, podrà acollir-se a les regulacions que a continuació s'estableixen:
 - No es permetrà l'augment del nombre d'habitatges.
 - En els edificis amb volums disconformes s'hi admetrà tot tipus d'obra que millori les condicions higièniques de l'edifici, en especial tot allò que representi incrementar la ventilació i/o il·luminació de les estances existents o faciliti l'adequació dels habitatges existents als nous requisits mínims d'habitabilitat, de conformitat amb el que disposa l'article 102 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
 - Aquells edificis que, tot i disposar de volums disconformes, no esgotin l'alçada màxima permesa, podran esgotar el volum normativament admès sempre i quan l'edifici no disposi de més de 2 habitatges i la intervenció projectada no requereixi l'adequació del volum inferior. En aquests casos, l'ampliació s'haurà d'ajustar als requisits de nova edificació i, a ser possible, millorar les condicions d'habitabilitat existents.
 - En qualsevol cas, les parts de l'edifici que es mantinguin en volum disconforme, no podran beneficiar-se dels augments de volums permesos en els articles anteriors.
- Quan les intervencions previstes, del tipus que siguin, afectin a la façana existent de l'edifici s'haurà de complir amb les condicions formals que es disposen per la totalitat de l'àmbit. Així mateix, serà preceptiu el dictamen favorable de la Comissió Local de Patrimoni.

Article 151. Zona de conservació de fronts (clau 3)

- La zona de conservació de fronts ordena conjunts a conservar pel caràcter i valor arquitectònic dels espais urbans on estan situats i/o pel valor dels seus elements. Estant inclosos dins d'aquesta qualificació la Plaça del Mercat, el tram del Passeig Marítim en què es conserva l'edificació original i la Baixada dels Guíxols. El POUM pren com a patró aquell o aquells edificis més representatius i els defineix com a ordenança reguladora del conjunt.
- La zona de conservació de fronts es divideix en les subzones següents:
 - Subzona a / clau 3a.
 - Subzona b / clau 3b.
 - Subzona c / clau 3c.

Article 152. Subzona clau 3a de conservació de fronts

1. Es correspon amb el conjunt de finques que amb aquesta qualificació configuren l'entorn de la Plaça del Mercat.
2. Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús són les que s'estableixen en els apartats següents. No obstant aquestes condicions d'ordenació poden ser modificades per les disposicions de planejament de desenvolupament aprovat en els sòls que, en els plànols d'ordenació, la clau de zonificació s'acompanya de la indicació segons ordenació (s/o).
3. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	<i>L'existent abans de 1985.</i>
Subdivisió de la parcel·la	<i>No s'admet.</i>
Addició de parcel·les	<i>No s'admet.</i>

4. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		<i>L'edificació seguirà tipològicament l'ordre compositiu de la façana de l'edifici núm. 23 de la plaça.</i>
Densitat		<i>1 hab. / 100 m².</i>
Paràmetres referits a la parcel·la.	Alçada reguladora	<i>Serà la del núm. 23 de la plaça.</i>
	Fondària edificable	<i>Serà la del núm. 23 de la plaça.</i>
	Nombre màxim de plantes	<i>Pb + 3pp</i>
	Porxos	<i>Prenent com a paràmetres reguladors els que defineixen els porxos del núm. 23 de la plaça, la resta de porxos obeeiran les següents indicacions:</i> - Núms. 16 i 17.- <i>No s'admet porxo.</i> - Núms. 18 i 19.- <i>S'admet tot mantenint les dimensions actuals.</i> - Núms. 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29 i 30.- <i>Es conservarà el porxo amb les mateixes característiques que l'existent.</i> - Núm. 24.- <i>El porxo s'adaptarà a les alineacions dels porxos existents als núms. 25 i 26.</i>
Paràmetres referits a l'edificació	Cossos sortints oberts: balcons	<i>Segons l'art. 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm.</i>
	Cossos sortints tancats: tribunes	<i>No s'admeten.</i>
	Composició de balcons i obertures:	<i>Simètrica respecte de l'eix central de cada edifici i situats sobre l'eix de l'arc o sobre l'eix dels pilars de planta baixa.</i>
	Balcons	<i>Serà obligatòria la col·locació de baranes metàl·liques de barrots. La llosa tindrà com a màxim un gruix de 12 cm. I es rematarà amb una motllura.</i>
	Materials i color de les façanes	<i>S'admetran estucades o arrebossades i pintades. Els arcs i sòcols seran de pedra carejada o similar. Els sostres dels porxos seran de color blanc i les façanes de colors terrosos.</i>
Comissió de Patrimoni Local	<i>Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.</i>	

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals excepte els usos recreatius relatius a discoteques, sales de ball i sales de festa. Comercial. Oficines. En cada illa podrà assentar-se únicament 2 establiments financers en planta baixa, sempre que no se situïn en el mateix carrer. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent, cultural i religiós. Indústria artesana.</i>	
Usos admesos en les finques en les quals s'hi troben ubicats establiments hotelers.	<i>Hotel Plaça Plaça del Mercat, 22</i>	<i>Exclusivament els usos admesos en l'art. 99 pels establiments hotelers, en categoria H1.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Donat el caràcter artístic i monumental de l'entorn immediat i la presència dels porxos, aquestes finques queden exemptes de donar compliment a les determinacions de l'art. 111.</i>	

Article 153. Subzona clau 3b de conservació de fronts⁴⁷

Article modificat segons MP POUM-30, publicada al DOGC núm. 7958 del 12/09/2019.

A l'article 153 es modifiquen els apartats 4, 6 i s'afegeix un l'apartat 7.

- Es correspon amb el conjunt de finques que, amb façana al Passeig Marítim, conserven l'edificació original.
- Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús són les que s'estableixen en els apartats següents. No obstant aquestes condicions d'ordenació poden ser modificades per les disposicions de planejament de desenvolupament aprovat en els sòls que, en els plànols d'ordenació, la clau de zonificació s'acompanya de la indicació segons ordenació (s/o).
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	<i>L'existent abans de 1985.</i>
Subdivisió de la parcel·la	<i>No s'admet.</i>
Addició de parcel·les	<i>No s'admet.</i>

4. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	<i>Alineada a vial És obligat conservar totalment les façanes actuals dels edificis inclosos al catàleg d'edificis i elements d'interès d'aquesta zona. En aquests edificis únicament es permetran aquelles obres de conservació, restauració i millora en què s'eliminin elements no originals del conjunt.</i>	
Densitat	<i>1 hab. / 100 m².</i>	
Paràmetres referits a la parcel·la.	Alçada reguladora	<i>Es permet un aixecament de les edificacions actuals fins a l'alçada de 17 mts., sempre i quan la nova façana es situï en un pla enretirat un mínim de 3 mts. i presenti un tractament de galeria amb una profunditat mínima d'1 mt.</i>
	Fondària edificable	<i>L'existent.</i>
	Nombre màxim de plantes	<i>Pb + 4pp</i>
Paràmetres referits a l'edificació	Cossos sortints oberts: balcons	<i>Segons art. 80.</i>
	Cossos sortints tancats: tribunes	<i>No s'admeten.</i>
	Composició de balcons i obertures:	<i>Les façanes hauran de mantenir la relació entre buits i plens característica de la subzona. El pla de façana serà dominant en la composició.</i>

	Materials i color de les façanes	<i>Els materials i colors de les façanes seran els propis del seu entorn, amb especial predomini de les gammes de colors terrosos.</i>
Comissió de Patrimoni Local	<i>Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.</i>	

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals excepte els usos recreatius relatius a discoteques, sales de ball i sales de festa. Comercial. Oficines. En cada illa podrà assentar-se únicament 2 establiments financers en planta baixa, sempre que no se situïn en el mateix carrer. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent, cultural i religiós. Indústria artesana.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Donat el caràcter artístic i monumental de l'entorn immediat aquestes finques queden exemptes de donar compliment a les determinacions de l'art. 111.</i>

6. Enderrocs i substitucions. Es permetrà l'enderroc i nova construcció dels edificis d'aquesta subzona sempre i quan no es tracti d'edificis inclosos al catàleg d'edificis i elements d'interès; en aquest cas, la nova construcció que es proposi haurà garantir la seva adaptació a l'estructura de l'entorn i a l'ambient urbà on es situa, tal com es preveu a l'article 27 d'aquestes normes urbanístiques. Això farà imprescindible la presentació, tramitació i aprovació prèvia d'un Pla de Millora Urbana que inclourà el conjunt dels edificis que conformen un front del passeig limitat pels dos carrers perpendiculars al mateix, El Pla de Millora Urbana definirà, essencialment, la distribució dels volums i les característiques dels paraments de façana de la nova edificació i haurà d'ajustar-se a la següent normativa de caràcter formal:

- Es mantindrà l'alineació a carrer.
- L'alçada del cos principal del nou edifici i la distribució del nombre de plantes seguirà la pauta dels edificis num. 21 i 22 del Passeig; tanmateix, de manera equivalent al què es preveu per aquells, es permetrà la formació d'un volum edificat per sobre la darrera planta reculada per sobre d'aquella alçada, que es situï en un pla enretirat un mínim de 3 mts. i presenti un tractament de galeria amb una profunditat mínima d'1 mt., sense superar una alçada total de 17m
- Les façanes mantindran sensiblement la relació entre buits i plens característica dels edificis de la subzona.
- S'utilitzaran com a materials primordials i elements de façana la pedra artificial i l'estucat, les persianes de llibret de lama petita, els ràfecs i coronaments i els colors propis de l'entorn immediat més qualificat.
- El pla de façana coincidirà amb les alineacions dels vials i serà dominant en la composició.
- Aquesta composició seguirà també els criteris d'ordenació i coherència formals, correcte proporció i austeritat en l'ús dels recursos expressius.
- Tan el Pla de millora urbana com el posterior projecte d'obres requeriran per la seva aprovació el dictamen favorable de la Comissió Local de Patrimoni.

7. Qualsevol actuació realitzada en finques de la Subzona clau 3b de conservació de fronts, situades en zona inundable per avingudes de 10, 100 i 500 anys de període de retorn, s'ajustarà a les determinacions normatives de l'article 9ter sobre les obres i construccions en la zona de flux preferent en sòls en situació bàsica de sòl urbanitzat i l'apartat 2 de l'article 14 bis de limitacions d'usos en la zona inundable de la modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovada per real decret 638/2016 de 9 de desembre, tot d'acord amb la delimitació de les zones inundables previst en el Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya.

Article 154. Subzona clau 3c de conservació de fronts

1. Es correspon amb el conjunt d'edificis entre mitgeres de la Baixada dels Guíxols, els quals representen un exemple únic en el municipi d'aquest tipus d'arquitectura tradicional.
2. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	<i>L'existent.</i>
Subdivisió de la parcel·la	<i>No s'admet.</i>
Addició de parcel·les	<i>No s'admet.</i>

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		<i>És obligat conservar totalment les actuals edificacions. Les modificacions que s'hi puguin introduir seguiran la pauta tipològica i compositiva exterior de l'immoble núm. 16 d'aquest carrer.</i>
Densitat		<i>1 hab. / 100 m2.</i>
Paràmetres referits a la parcel·la.	Alçada reguladora	<i>És la que ve marcada per les cornises de les edificacions existents.</i>
	Fondària edificable	<i>10 mts. en totes les plantes. El pati d'illa no és edificable.</i>
	Nombre màxim de plantes	<i>Pb + 1pp</i>
	Porxos	<i>No s'admeten.</i>
Paràmetres referits a l'edificació	Cossos sortints tancats: tribunes	<i>No s'admeten.</i>
	Composició general de la façana:	<i>S'admetrà la conservació de la façana existent. En cas de construcció d'una nova façana, aquesta respectarà el conjunt d'edificis amb la mateixa qualificació sense distorsionar-lo.</i>
	Balcones	<i>La llosa tindrà com a màxim un gruix de 12 cm. I es rematarà amb una motllura.</i>
	Materials i color de les façanes	<i>El color de les façanes serà blanc, els elements metàl·lics de reixes i baranes de color negre i la fusteria exterior de color verd fosc.</i>
Comissió de Patrimoni Local	<i>Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.</i>	

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge. Al llarg del carrer Colom s'admet també l'ús de restauració.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Donat el caràcter artístic i monumental de l'entorn immediat aquestes finques queden exemptes de donar compliment a les determinacions de l'art. 111.</i>

Article 155. Zona de conjunts especials (clau 4)

1. La zona de conjunts especials ordena els conjunts d'edificació o de vegetació de gran valor o bellesa ambiental i arquitectònica que es pretén conservar. El Pla Especial de Conservació i Millora del Patrimoni Arquitectònic, Artístic i Històric de Sant Feliu de Guíxols estudia de manera concreta i específica cadascuna de les finques incloses en aquesta zonificació, dotant-les de diferents nivells de protecció. Aquestes mesures de protecció sempre seran complementàries a les indicacions d'aquest article, no podent representar, en cap cas, una reducció de les limitacions que aquí s'assenyalen.
2. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	<i>L'existent.</i>
Parcel·la mínima	<i>L'existent</i>
Profunditat mínima de la parcel·la	<i>L'existent</i>

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	<i>Específica, a definir en el corresponent Pla Especial.</i>
-------------------	---

Densitat	1 hab. / parcel·la. El Pla Especial podrà augmentar la densitat sempre i quan es demostrï la comptabilitat de la modificació amb la preservació dels valors monumentals i artístics de la finca.	
Paràmetres referits a la parcel·la.	Volum edificable	A definir en el Pla Especial. Quan aquest contempli un augment del volum existent, caldrà demostrar específicament que no es desfigura l'edifici.
	Edificabilitat	0,25 m ² st. / m ² sòl
Comissió de Patrimoni Local	Totes i cadascuna de les intervencions que, subjectes a llicència, es proposin per aquestes finques hauran de disposar d'un dictamen favorable de la Comissió Territorial de Girona del Patrimoni Cultural.	

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos i que no requereixen de la redacció d'un Pla Especial	Els existents. Restauració Equipament	
	No obstant això, el Projecte d'Obres corresponent haurà de justificar suficientment el respecte als valors monumentals i artístics de la finca.	
Usos admesos que requereixen de la redacció d'un Pla Especial	Els que defineixi el Pla Especial, en què s'haurà de demostrar específicament la compatibilitat de l'ús proposat amb els manteniment dels valors monumentals i artístics de la finca i les seves edificacions.	
Usos admesos en les finques en les quals s'hi troben ubicats establiments hotelers.	Hostal del Sol Ctra. de Palamós, 194 Pensió Casa Rovira Camí de Sant Amanç, 106	Exclusivament els usos admesos en l'art. 99 pels establiments hotelers, en categoria H1.
Dotació mínima d'aparcament:	La que defineixi el Pla Especial.	

5. Obres de manteniment i conservació

- Mentre no es redacti el corresponent Pla Especial es permetran obres de millora, manteniment i conservació que no modifiquin el volum actual ni proposin usos diferents dels referits a l'apartat anterior.
- A més, caldrà justificar acuradament que les intervencions que s'hi proposen no perjudiquen els valors monumentals i artístics de la finca i les seves edificacions, ni contradiuen el nivell de protecció que el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, Artístic i Històric de Sant Feliu de Guíxols li hagi pogut atorgar.

6. Contingut del pla especial. El Pla Especial que es redacti haurà de fixar:

- Els nous usos previstos i les condicions en què s'hauran de desenvolupar.
- La volumetria exacta de l'edificació, amb definició de les obres d'ampliació i reforma permeses.
- Les condicions formals de l'edificació.
- Allò que, segons la fitxa corresponent del Catàleg d'Edificis d'Interès Arquitectònic i Artístic i el Nivell de Protecció que li hagi atorgat el Pla Especial de Protecció del Patrimoni, li correspongui.

Article 156. Zona de l'Eixample decimonònic (clau 5)

- La zona ordena l'edificació de l'eixample del segle XIX, traçat sobre els camins de sortida amb diferents proporcions industrials i residencials i regulat genèricament pel projecte de l'arquitecte Guitart.
- L'edificació s'ordena per fronts formant normalment illes de dues cares amb un pati interior lineal. La normativa del Pla defensa aquestes característiques morfològiques i formals del teixit regulant com ha de fer-se la conservació i substitució de l'edificació existent.
- En casos concrets i específics, es podran adoptar mesures extraordinàries per preservar la integritat d'aquells jardins interiors que, objectivament, se'ls pugui atorgar un valor paisatgístic superior.
- La zona de l'Eixample decimonònic es divideixen les subzones següents:
 - Subzona a / clau 5a.
 - Subzona b / clau 5b.
 - Subzona c / clau 5c.
 - Subzona d / clau 5d.
 - Subzona e / clau 5e.

Article 157. Subzona clau 5a de l'Eixample decimonònic⁴⁸

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 157, es modifica l'apartat 4, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima.

1. Es correspon amb aquelles subzones de l'eixample que, amb façana a vials de major amplada i importància dins la trama urbana, es caracteritzen per edificacions de major alçada.
2. Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús són les que s'estableixen en els apartats següents. No obstant aquestes condicions d'ordenació poden ser modificades per les disposicions de planejament de desenvolupament aprovat en els sòls que, en els plànols d'ordenació, la clau de zonificació s'acompanya de la indicació segons ordenació (s/o).
3. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	L'existent abans de l'aprovació inicial del POUM, admetent-se la regularització de parcel·les d'acord amb l'art. 52.
Subdivisió de la parcel·la	No s'admet.
Addició de parcel·les	Únicament s'admet si la nova edificació manté la divisió en la seva composició de façana.

4. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Alineada a vial.	
Densitat		1 hab. / 100 m ² .	
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat Edificable	Pl. Baixa	25 mts. per a usos no residencials i de 12 mts., per a usos residencials.
		Pl. Pis	12 mts., per a tots els usos.
		En usos residencials en planta baixa i per a tots els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació amb una superfície mínima equivalent al 20% de la parcel·la, excepte en els edificis en cantonada i amb un màxim de 12 mts. de profunditat edificable.	
	Alçada reguladora màxima	Segons article 75, excepte entre cases catalogades amb una alçada de cornisa superior. En aquest cas l'edificació haurà d'igualar l'alçada de la casa veïna més baixa.	
	Accés rodat a l'edifici	S'admet un accés de vehicles per a cada façana de l'edifici.	
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 3pp	
	Alçada lliure mínima :		
	· soterrani	2,20 mts.	
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.	
	· planta pis	2,50 mts.	
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.	
	Sotacoberta	S'admet.	
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcons	Segons l'art. 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm. En parcel·les amb un front de façana inferior a 5 mts. no s'admetrà la duplictat de balcons. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.	
	Cossos sortints tancats: tribunes	No s'admeten.	
	Porxos	No s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.	
Tractament façanes existents		La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.	

	Composició de façanes	<i>La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910, sobre eixos verticals de composició.</i>
	Proporcions de les obertures	<i>La mateixa que en un o varis edificis del seu front de carrer construïts abans de 1910, amb predomini de l'alçada sobre l'amplada.</i>
	Material i color de la façana	<i>Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.</i>
	Tipus, material i color de la coberta	<i>Inclinada amb teula àrab de color natural.</i>
	Fusteria	<i>No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.</i>
Condicions Formals	Façanes	<i>La composició mantindrà la divisió parcel·laria actual. Per altre part, la composició general, distribució i forma dels forats, cornisa, etc... seguirà tipològicament el model de un o varis edificis del mateix front de carrer construïts abans de 1910. En cas de no haver-n'hi cap, serà obligatori fer la façana plana amb els forats amb proporcions verticals. En qualsevol cas, caldrà justificar la conveniència de la solució incloent al projecte tècnic un plànol a escala 1/100 de l'alçat del front de carrer completat amb detall de les edificacions veïnes i dels seus materials de façana.</i>
Comissió de Patrimoni Local	<i>Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.</i> <i>La Comissió de Patrimoni Local podrà determinar la conveniència de preservar elements d'interès tal i com poden ser emmarcats de pedra, elements decoratius, reixes i baranes, etc.</i>	

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals excepte els usos recreatius relatius a discoteques, bars musicals, sales de ball i sales de festa. Comercial. Oficines. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent, cultural i religiós. Indústria artesana. Tallers. Magatzems.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111. Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.</i>

Article 158. Subzona clau 5b de l'Eixample decimonònic⁴⁹

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 158, es modifica l'apartat 4, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima, i el punt 5 relatiu als usos en les finques en les quals s'hi troben ubicats establiments hotelers.

1. Es correspon amb la major part de l'àmbit no qualificat dins de cap altra subzona.
2. Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús són les que s'estableixen en els apartats següents. No obstant aquestes condicions d'ordenació poden ser modificades per les disposicions de planejament de desenvolupament aprovat en els sòls que, en els plànols d'ordenació, la clau de zonificació s'acompanya de la indicació segons ordenació (s/o).
3. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	<i>L'existent abans de l'aprovació inicial del POUM, admetent-se la regularització de parcel·les d'acord amb l'art. 52.</i>
Subdivisió de la parcel·la	<i>No s'admet.</i>
Addició de parcel·les	<i>Únicament s'admet si la nova edificació manté la divisió en la seva composició de façana.</i>

4. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Alineada a vial.	
Densitat		1 hab. / 100 m².	
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat Edificable	Pl. Baixa	25 mts. per a usos no residencials i de 12 mts., per a usos residencials.
		Pl. Pis	12 mts., per a tots els usos.
		En usos residencials en planta baixa i per a tots els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació amb una superfície mínima equivalent al 20% de la parcel·la, excepte en els edificis en cantonada i amb un màxim de 12 mts. de profunditat edificable.	
	Alçada reguladora màxima	Segons article 75.	
	Accés a l'edifici	S'admet un accés de vehicles per a cada façana de la parcel·la.	
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 2pp	
	Alçada lliure mínima :		
	· soterrani	2,20 mts.	
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament.	
		3,00 mts. per altres usos.	
	· planta pis	2,50 mts.	
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.	
	Sotacoberta	S'admet.	
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa: balcons	Segons l'art. 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm. En parcel·les amb un front de façana inferior a 5 mts. no s'admetrà la duplicitat de balcons. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.	
	Cossos sortints tancats: tribunes	No s'admeten.	
	Porxos	No s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.	
	Tractament façanes existents	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.	
	Composició de façanes	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910, sobre eixos verticals de composició.	
Proporcions de les obertures	La mateixa que en un o varis edificis del seu front de carrer construïts abans de 1910, amb predomini de l'alçada sobre l'amplada.		
Material i color de la façana	Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.		

	Tipus, material i color de la coberta	<i>Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.</i>
	Fusteria	<i>No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.</i>
Condicions formals	Façanes	<i>La composició mantindrà la divisió parcel·lària actual. Per altre part, la composició general, distribució i forma dels forats, cornisa, etc... seguirà tipològicament el model de un o varis edificis del mateix front de carrer construïts abans de 1910. En cas de no haver-n'hi cap, serà obligatori fer la façana plana amb els forats amb proporcions verticals. En qualsevol cas, caldrà justificar la conveniència de la solució incloent al projecte tècnic un plànol a escala 1/100 de l'alçat del front de carrer completat amb detall de les edificacions veïnes i dels seus materials de façana.</i>
Comissió de Patrimoni Local	<i>Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.</i>	
	<i>La Comissió de Patrimoni Local podrà determinar la conveniència de preservar elements d'interès tal i com poden ser emmarcats de pedra, elements decoratius, reixes i baranes, etc.</i>	

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals excepte els usos recreatius relatius a discoteques, bars musicals, sales de ball i sales de festa. Comercial. Oficines. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent, cultural i religiós. Indústria artesana. Tallers. Magatzems.</i>	
Usos admesos en les finques en les quals s'hi troben ubicats establiments hotelers.	<i>Hotel Gesoria C/. Hospital, 1 – 3. Hotel Hostal del Mar C/. Sant Ramón, 39 – 45.</i>	<i>Exclusivament els usos admesos en l'art. 99 pels establiments hotelers, en categoria H1.</i>
	<i>Hotel Jecsali Ctra. de Girona, 12. Hotel Mediterráneo C/. Penitencia, 12 – 14. Hotel Coral C/. Girona, 26. Hotel Tulipán C/. Joan Maragall, 28. Hostal Xaloc C/. Girona, 8. Hotel Rex II C/. Joan Maragall, 20-22 Hotel Avenida C/. Girona, 10-12</i>	<i>Exclusivament els usos admesos en l'art. 99 pels establiments hotelers, en categoria H2.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111. Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.</i>	

Article 159. Subzona clau 5c de l'Eixample decimonònic⁵⁰

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 159, es modifica l'apartat 3, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima.

1. Es correspon amb els extrems de la zona de l'eixample, especialment en el sector dels Enamorats i a l'extrem superior de la Ctra. de Girona. Es caracteritza per edificacions de menor alçada que a la resta de l'àmbit.
2. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	L'existent abans de l'aprovació inicial del POUM, admetent-se la regularització de parcel·les d'acord amb l'art. 52.
Subdivisió de la parcel·la	No s'admet.
Addició de parcel·les	Únicament s'admet si la nova edificació manté la divisió en la seva composició de façana.

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Alineada a vial.	
Densitat		1 hab. / 100 m ² .	
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat Edificable	Pl. Baixa	25 mts. per a usos no residencials i de 12 mts., per a usos residencials.
		Pl. Pis	12 mts., per a tots els usos.
		En usos residencials en planta baixa i per a tots els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació amb una superfície mínima equivalent al 20% de la parcel·la, excepte en els edificis en cantonada i amb un màxim de 12 mts. de profunditat edificable.	
Alçada reguladora màxima		Segons article 75.	
Accés a l'edifici		S'admet un accés de vehicles per a cada façana de la parcel·la.	
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 1pp	
	Alçada lliure mínima :		
	· soterrani	2,20 mts.	
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament.	
		3,00 mts. per altres usos.	
	· planta pis	2,50 mts.	
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.	
	Sotacoberta	S'admet.	
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcons	Segons l'art. 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm En parcel·les amb un front de façana inferior a 5 mts. no s'admetrà la duplictat de balcons. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.	
	Cossos sortints tancats: tribunes	No s'admeten.	
	Porxos	No s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.	
	Tractament façanes existents	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.	
Composició de façanes	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910, sobre eixos verticals de composició.		

	Proporcions de les obertures	<i>La mateixa que en un o varis edificis del seu front de carrer construïts abans de 1910, amb predomini de l'alçada sobre l'amplada.</i>
	Material i color de la façana	<i>Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.</i>
	Tipus, material i color de la coberta	<i>Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.</i>
	Fusteria	<i>No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.</i>
Condicions formals	Façanes	<i>La composició mantindrà la divisió parcel·laria actual. Per altre part, la composició general, distribució i forma dels forats, cornisa, etc... seguirà tipològicament el model de un o varis edificis del mateix front de carrer construïts abans de 1910. En cas de no haver-n'hi cap, serà obligatori fer la façana plana amb els forats amb proporcions verticals. En qualsevol cas, caldrà justificar la conveniència de la solució incloent al projecte tècnic un plànol a escala 1/100 de l'alçat del front de carrer completat amb detall de les edificacions veïnes i dels seus materials de façana.</i>
Comissió de Patrimoni Local	<i>Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.</i>	
	<i>La Comissió de Patrimoni Local podrà determinar la conveniència de preservar elements d'interès tal i com poden ser emmarcats de pedra, elements decoratius, reixes i baranes, etc.</i>	

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals excepte els usos recreatius relatius a discoteques, bars musicals, sales de ball i sales de festa. Comercial. Oficines. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent, cultural i religiós. Indústria artesana. Tallers. Magatzems.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111. Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.</i>

Article 160. Subzona clau 5d de l'Eixample decimonònic⁵¹

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 160, es modifica l'apartat 3, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima.

- Es correspon amb subzones molt concretes en què l'edificació existent es caracteritza per una major alçada.
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	<i>L'existent abans de l'aprovació inicial del POUM, admetent-se la regularització de parcel·les d'acord amb l'art. 52.</i>
Subdivisió de la parcel·la	<i>No s'admet.</i>

Addició de parcel·les	Únicament s'admet si la nova edificació manté la divisió en la seva composició de façana.
-----------------------	---

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Alineada a vial.	
Densitat		1 hab. / 100 m².	
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat Edificable	Pl. Baixa	25 mts. per a usos no residencials i de 12 mts., per a usos residencials.
		Pl. Pis	12 mts., per a tots els usos.
		En usos residencials en planta baixa i per a tots els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació amb una superfície mínima equivalent al 20% de la parcel·la, excepte en els edificis en cantonada i amb un màxim de 12 mts. de profunditat edificable.	
		Segons article 75	
	Alçada reguladora màxima		
	Accés a l'edifici	S'admet un accés de vehicles per a cada façana de la parcel·la.	
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 4pp	
	Alçada lliure mínima :		
	· soterrani	2,20 mts.	
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.	
	· planta pis	2,50 mts.	
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.	
	Sotacoberta	S'admet.	
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcons	Segons l'art. 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm En parcel·les amb un front de façana inferior a 5 mts. no s'admetrà la duplicitat de balcons. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.	
	Cossos sortints tancats: tribunes	No s'admeten.	
	Porxos	No s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.	
	Tractament façanes existents	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.	
	Composició de façanes	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910, sobre eixos verticals de composició.	
	Proporcions de les obertures	La mateixa que en un o varis edificis del seu front de carrer construïts abans de 1910, amb predomini de l'alçada sobre l'amplada.	
	Material i color de la façana	Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.	
	Tipus, material i color de la coberta	Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.	
	Fusteria	No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.	

Condicions formals	Façanes	La composició mantindrà la divisió parcel·laria actual. Per altre part, la composició general, distribució i forma dels forats, cornisa, etc... seguirà tipològicament el model de un o varis edificis del mateix front de carrer construïts abans de 1910. En cas de no haver-n'hi cap, serà obligatori fer la façana plana amb els forats amb proporcions verticals. En qualsevol cas, caldrà justificar la conveniència de la solució incloent al projecte tècnic un plànol a escala 1/100 de l'alçat del front de carrer completat amb detall de les edificacions veïnes i dels seus materials de façana.
Comissió de Patrimoni Local	Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local. La Comissió de Patrimoni Local podrà determinar la conveniència de preservar elements d'interès tal i com poden ser emmarcats de pedra, elements decoratius, reixes i baranes, etc.	

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals excepte els usos recreatius relatius a discoteques, bars musicals, sales de ball i sales de festa. Comercial. Oficines. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent, cultural i religiós. Indústria artesana. Tallers. Magatzems.
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111. Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.

Article 161. Subzona clau 5e de l'Eixample decimonònic⁵²

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 161, es modifica l'apartat 3, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima.

- Es correspon amb la porció d'eixample existent a la zona de St. Pol i que presenta unes condicions específiques i particulars.
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	L'existent abans de l'aprovació inicial del POUM, admetent-se la regularització de parcel·les d'acord amb l'art. 52.
Subdivisió de la parcel·la	No s'admet.
Addició de parcel·les	Únicament s'admet si la nova edificació manté la divisió en la seva composició de façana.

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	Alineada a vial, si bé la façana al Psg. Marítim de St. Pol s'haurà de situar obligatòriament a una distància de 6 mts.		
Densitat	1 hab. / 100 m ² .		
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat Edificable	Pl. Baixa	25 mts. per a usos no residencials i de 12 mts., per a usos residencials.
		Pl. Pis	12 mts., per a tots els usos.

Paràmetres referits a l'edificació		<i>En usos residencials en planta baixa i per a tots els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació amb una superfície mínima equivalent al 20% de la parcel·la, excepte en els edificis en cantonada i amb un màxim de 12 mts. de profunditat edificable.</i>
	Alçada reguladora màxima	<i>Segons article 75</i>
	Accés a l'edifici	<i>S'admet un accés de vehicles per a cada façana de la parcel·la.</i>
	Nombre màxim de plantes	<i>Pb + 2pp</i>
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	<i>2,20 mts.</i>
	· planta baixa	<i>2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.</i>
	· planta pis	<i>2,50 mts.</i>
	Entresolat de planta baixa	<i>No s'admet.</i>
	Sotacoberta	<i>S'admet.</i>
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcons	<i>Segons l'art. 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm En parcel·les amb un front de façana inferior a 5 mts. no s'admetrà la duplictat de balcons. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.</i>
	Cossos sortints tancats: tribunes	<i>No s'admeten.</i>
	Porxos	<i>No s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.</i>
	Tractament façanes existents	<i>La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.</i>
	Composició de façanes	<i>La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910, sobre eixos verticals de composició.</i>
	Proporcions de les obertures	<i>La mateixa que en un o varis edificis del seu front de carrer construïts abans de 1910, amb predomini de l'alçada sobre l'amplada.</i>
	Material i color de la façana	<i>Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.</i>
	Tipus, material i color de la coberta	<i>Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.</i>
	Fusteria	<i>No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.</i>
	Tanques	<i>Segons l'art. 83. S'haurà de consensuar un model únic per a tot el front, model sotmès al dictamen favorable de la Comissió Local de Patrimoni.</i>

Condicions formals	Façanes	<i>La composició mantindrà la divisió parcel·laria actual.</i> <i>Per altre part, la composició general, distribució i forma dels forats, cornisa, etc... seguirà tipològicament el model de un o varis edificis del mateix front de carrer construïts abans de 1910.</i> <i>En cas de no haver-n'hi cap, serà obligatori fer la façana plana amb els forats amb proporcions verticals.</i> <i>En qualsevol cas, caldrà justificar la conveniència de la solució incloent al projecte tècnic un plànol a escala 1/100 de l'alçat del front de carrer completat amb detall de les edificacions veïnes i dels seus materials de façana.</i>
Comissió de Patrimoni Local	<i>Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.</i> <i>La Comissió de Patrimoni Local podrà determinar la conveniència de preservar elements d'interès tal i com poden ser emmarcats de pedra, elements decoratius, reixes i baranes, etc.</i>	

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge.</i> <i>Residencial comunitari.</i> <i>Hoteler.</i> <i>Serveis personals excepte els usos recreatius relatius a discoteques, bars musicals, sales de ball i sales de festa.</i> <i>Comercial.</i> <i>Oficines.</i> <i>Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars.</i> <i>Docent, cultural i religiós.</i> <i>Indústria artesana.</i> <i>Tallers.</i> <i>Magatzems.</i>	
Usos admesos en les finques en les quals s'hi troben ubicats establiments hotelers.	<i>Hotel Sant Pol</i> <i>Psg. de Sant Pol, 125.</i>	<i>Exclusivament els usos admesos en l'art. 99 pels establiments hotelers, en categoria H1.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111.</i> <i>Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.</i>	

Article 162. Zona de cases en illa (clau 6)

- La zona de cases en illa ordena els sectors urbanitzats i edificats modernament seguint l'ordenació d'illa tancada. El present POUM regula l'edificació entenent que es dona una alineació a carrer i una altra a pati d'illa.
- La zona de cases en illa es divideix en les subzones següents:
 - Subzona a / clau 6a.
 - Subzona b / clau 6b.
 - Subzona c / clau 6c.
 - Subzona d / clau 6d.
 - Subzona e / clau 6e.

Article 163. Subzona clau 6a de cases en illa⁵³

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 163, es modifica l'apartat 4, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima, i l'apartat 5 en allò relatiu als usos.

Article modificat segons MP POUM-44, publicada al DOGC núm. 9358 de 25/02/2025

A l'article 163, es modifica afegint un nou apartat al punt 5.

- Es correspon majoritàriament a aquelles finques de l'àmbit que disposen de façana a vials de major amplada i importància dins la trama urbana del municipi.

2. Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús són les que s'estableixen en els apartats següents. No obstant aquestes condicions d'ordenació poden ser modificades per les disposicions de planejament de desenvolupament aprovat en els sòls que, en els plànols d'ordenació, la clau de zonificació s'acompanya de la indicació segons ordenació (s/o).

3. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	L'existent abans de 1985. 250 m ² per a noves parcel·lacions.
------------------	---

4. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Alineada a vial.	
Densitat		1 hab. / 100 m ² .	
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat Edificable	Pl. Baixa	Total per a usos no residencials. 12 m per a altres usos o la indicada en els plànols d'Ordenació, per a usos residencials.
		Pl. Pis	12 m o la indicada en els plànols d'Ordenació, per a tots els usos.
Paràmetres referits a l'edificació	Alçada reguladora màxima	Segons article 75	
	Nombre màxim de plantes	Pb + 3pp	
	Alçada lliure mínima :		
	· soterrani	2,20 mts.	
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.	
	· planta pis	2,50 mts.	
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.	
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcones	Segons l'art. 80.. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.	
	Cossos sortints tancats: tribunes	Segons l'art. 80. amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm No s'admeten els cossos sortints tancats a pati d'illa.	
		La longitud màxima per planta resultant de la suma de cossos sortints oberts i tancats no serà superior, en cap cas, als 2/3 de la longitud de façana.	
	Material i color de la façana	Lliure.	

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge.</i> <i>Residencial comunitari.</i> <i>Hoteler.</i> <i>Serveis personals excepte usos recreatius.</i> <i>Comercial.</i> <i>Oficines.</i> <i>Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars.</i> <i>Docent, cultural i religiós.</i> <i>Indústria artesana.</i> <i>Tallers.</i> <i>Magatzems.</i> <i>Aparcament</i>
Usos no admesos a la planta baixa en el PA-37:	<i>Habitatge</i> <i>Residencial comunitari</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111.</i> <i>Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.</i>

Article 164. Subzona clau 6b de cases en illa⁵⁴

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 164, es modifica l'apartat 4, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima, i en allò relatiu als usos.

- Es correspon a la major part de l'àmbit, el qual no figura dins de cap altra subzona.
- Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús són les que s'estableixen en els apartats següents. No obstant aquestes condicions d'ordenació poden ser modificades per les disposicions de planejament de desenvolupament aprovat en els sòls que, en els plànols d'ordenació, la clau de zonificació s'acompanya de la indicació segons ordenació (s/o).
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	<i>L'existent abans de 1985.</i> <i>250 m² per a noves parcel·lacions.</i>
------------------	--

- Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	<i>Alineada a vial.</i>		
Densitat	<i>1 hab. / 100 m².</i>		
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat Edificable	<i>Pl. Baixa</i>	<i>Total per a usos no residencials.</i> <i>12m per a altres usos o la indicada en els plànols d'Ordenació, per a usos residencials.</i>
		<i>Pl. Pis</i>	<i>12 m o la indicada en els plànols d'Ordenació, per a tots els usos.</i>
Paràmetres referits a l'edificació	<i>Segons article 75</i>		
	Alçada reguladora màxima		
	Nombre màxim de plantes	<i>Pb + 2pp</i>	
	Alçada lliure mínima :		
	· soterrani	<i>2,20 mts.</i>	
	· planta baixa	<i>2,50 mts. en usos residencials i aparcament.</i> <i>3,00 mts. per altres usos.</i>	
	· planta pis	<i>2,50 mts.</i>	
	Entresolat de planta baixa	<i>No s'admet.</i>	
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcons	<i>Segons l'art. 80.</i>	
		<i>Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.</i>	

	Cossos sortints tancats: tribunes	Segons l'art. 80. amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm. No s'admeten els cossos sortints tancats a pati d'illa.
		La longitud màxima per planta resultant de la suma de cossos sortints oberts i tancats no serà superior, en cap cas, als 2/3 de la longitud de façana.
	Material i color de la façana	Lliure.
Usos admesos	<i>Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals excepte usos recreatius. Comercial. Oficines. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent, cultural i religiós. Indústria artesana. Tallers. Magatzems. Aparcament</i>	
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111. Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.</i>	

Article 165. Subzona clau 6c de cases en illa⁵⁵

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 165, es modifica l'apartat 4 en allò referent a la profunditat edificable.

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 165, es modifica l'apartat 4, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima, i l'apartat 5 en allò relatiu als usos.

- Es correspon majoritàriament a aquelles finques de l'àmbit que per raons diverses presenten una alçada menor.
- Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús són les que s'estableixen en els apartats següents. No obstant aquestes condicions d'ordenació poden ser modificades per les disposicions de planejament de desenvolupament aprovat en els sòls que, en els plànols d'ordenació, la clau de zonificació s'acompanya de la indicació segons ordenació (s/o).
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	L'existent abans de 1985. 250 m ² per a noves parcel·lacions.
------------------	---

- Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	Alineada a vial.	
Densitat	1 hab. / 100 m ² .	
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat edificable	Pl. Baixa Total per a usos no residencials. 12m per a altres usos o la indicada en els plànols d'Ordenació, per a usos residencials. Pl. Pis 12m o la indicada en els plànols d'Ordenació, per a tots els usos.
	Alçada reguladora màxima	Segons article 75.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 1pp
	Alçada lliure mínima : · soterrani	2,20 mts.

· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.
· planta pis	2,50 mts.
Entresolat de planta baixa	No s'admet.
Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa: balcons	Segons l'art. 80. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.
Cossos sortints tancats: tribunes	Segons l'art. 80. amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm No s'admeten els cossos sortints tancats a pati d'illa. La longitud màxima per planta resultant de la suma de cossos sortints oberts i tancats no serà superior, en cap cas, als 2/3 de la longitud de façana.
Material i color de la façana	Lliure.

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge Residencial comunitari Hoteler Serveis personals excepte usos recreatius Comercial Oficines Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars Docent, cultural i religió Indústria artesana Taller. Magatzems Aparcament
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111. Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.

Article 166. Subzona clau 6d de cases en illa⁵⁶

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 166, es modifiquen els apartats 4, en allò relatiu als cossos sortints i l'apartat 5 en allò relatiu als usos:

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 166, es modifica l'apartat 5, en allò relatiu als usos:

1. Aquesta zona es correspon amb l'àmbit del Pla Especial Godó i Trias que recollia l'anterior planejament i que actualment es troba desenvolupat en la seva pràctica totalitat.
2. Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús són les que s'estableixen en els apartats següents. No obstant les consideracions de planejament que no vinguin expressades en aquests apartats es regiran per el Pla Especial aprovat segons plànols d'ordenació.
3. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	l'existent abans de 1985 250 m2 per a noves parcel·lacions
------------------	---

4. Les condicions de l'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Densitat	un habitatge cada 100 m2 construïts	
Paràmetres referits a l'illa	Ocupació	La indicada en els plànols d'ordenació del Pla Especial Godó i Trias.
	Fondària edificable	12 m en planta baixa residencial i en planta pis, o aquella que vingui expressament senyalada als plànols d'ordenació del Pla Especial Godó i Trias.
Paràmetres referits al carrer	Planta Baixa	d'acord amb l'art 74

	<i>Alçada reguladora màxima</i>	<i>D'acord amb l'article 88</i>
Paràmetres referits a l'edificació	<i>Nombre màxim de plantes</i>	<i>La indicada en els plànols d'ordenació del Pla Especial Godó i Trias.</i>
	<i>Alçada lliure mínima:</i>	
	· soterrani	<i>2,20 mts.</i>
	· planta baixa	<i>2,50 mts en usos residencials i aparcament</i> <i>3.00 mts altres usos</i>
	· planta pis	<i>2,50 mts.</i>
	<i>Entresolat de planta baixa</i>	<i>no s'admet</i>
	<i>Cossos sortints a carrer : balcons</i>	<i>Segons l'article 80 amb les limitacions següents:</i> <i>- longitud màxima 40% de la longitud de façana multiplicat pel nombre de plantes pis</i> <i>- longitud màxima per planta- 60% de la longitud de façana.</i> <i>Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'article 78.</i>
	<i>Cossos sortints : tribunes</i>	<i>Segons l'article 80 amb les limitacions següents:</i> <i>- longitud màxima 40% de la longitud de façana multiplicat pel nombre de plantes pis</i> <i>- longitud màxima per planta- 60% de la longitud de façana.</i> <i>volada màxima 1/10 de l'amplada del carrer i sempre menys de 0,80 m.</i> <i>No s'admeten els cossos sortints tancats a pati d'illa.</i> <i>La longitud màxima per planta resultant de la suma de cossos sortints oberts i tancats no serà superior, en cap cas, als 2/3 de la longitud de façana.</i>
	<i>Material i color de façana</i>	<i>Lliure</i>
Xamfrans cantonades	i	<i>Els xamfrans i cantonades són els indicats en els plànols a escala 1/1000 del Pla, no essent d'aplicació dels articles 25 i 26</i>

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge</i> <i>Hoteler</i> <i>Comercial</i> <i>Serveis personals excepte usos recreatius</i> <i>Oficines</i> <i>Magatzem</i> <i>Indústria artesanal</i> <i>Tallers</i> <i>Socio – cultural</i> <i>Docent</i> <i>Restauració i espectacles</i> <i>Recreatiu</i> <i>Aparcament</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'article 111.</i> <i>Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.</i>

Article 167. Subzona clau 6e de cases en illa⁵⁷

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 167, es modifica l'apartat 4, en allò relatiu als usos:

1. Es correspon amb l'àmbit de la Unitat d'Actuació de la Rambla de Sant Sebastià existent en el planejament anterior i actualment ja desenvolupada.
2. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	<i>L'existent abans de l'aprovació inicial del POUM. 250 m² per a noves parcel·lacions.</i>
------------------	---

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	<i>Volumetria Específica</i>	
Densitat	<i>1 hab. / 100 m².</i>	
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat edificable	<i>La indicada a l'estudi de detall de la Unitat d'actuació Rambla de Sant Sebastià.</i>
Paràmetres referits al carrer	Planta baixa	<i>Segons art. 74.</i>
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	<i>Les indicades en els Plànols d'ordenació o en el planejament derivat del qual provenen.</i>
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	<i>2,20 mts.</i>
	· planta baixa	<i>2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.</i>
	· planta pis	<i>2,50 mts.</i>
	Entresolat de planta baixa	<i>No s'admet.</i>
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcons	<i>Segons l'art. 80. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.</i>
	Cossos sortints tancats: tribunes	<i>Segons l'art. 80. amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm No s'admeten els cossos sortints tancats a pati d'illa La longitud màxima per planta resultant de la suma de cossos sortints oberts i tancats no serà superior, en cap cas, als 2/3 de la longitud de façana.</i>
	Material i color de la façana	<i>Lliure.</i>

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals excepte usos recreatius. Comercial. Oficines. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent, cultural i religiós. Indústria artesana. Tallers. Magatzems. Aparcament.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111. Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.</i>

Article 167-bis. Subzona clau 6f HPP* de cases en illa amb reserva parcial d'HPP.

Article modificat segons MP POUM-23, publicada al DOGC núm. 7123 de 19/05/2016.

A l'article 167-bis, s'afegeix aquest article.

1. Es correspon a l'edificació de l'àmbit del Polígon d'actuació PA-33 "AGGLOTAP", en què s'hi preveu una reserva del 30% del sostre residencial per a habitatge de protecció pública.
2. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	es correspon a la definida com a zona clau 6f HPP*
------------------	--

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	Volumetria específica, segons figura en el plànols d'ordenació. Mitjançant un pla de millora urbana, es podrà ajustar, concretar i regular la composició volumètrica i de façanes	
Sostre màxim sobre rasant	El sostre màxim sobre rasant serà de 5.649 m ² sostre.	
Sostre màxim per usos residencials	4.192 m ² sostre	
Densitat	Màxim 47 habitatges	
Reserva per a habitatge de protecció pública	Sostre habitatge concertat	419, 20 m ² sostre
	Sostre habitatge protecció	838,40 m ² sostre
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat edificable	Planta baixa: total per a usos no residencials. Planta pis: la indicada en els plànols d'ordenació.
	Alçària reguladora màxima	Segons l'article 75
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Les indicades en els plànols d'ordenació
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.
	· planta pis	2,50 mts.
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcons	Segons l'art. 80. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.
	Cossos sortints tancats: tribunes	Segons l'art. 80. amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm No s'admeten els cossos sortints tancats a pati d'illa La longitud màxima per planta resultant de la suma de cossos sortints oberts i tancats no serà superior, en cap cas, als 2/3 de la longitud de façana.
	Material i color de la façana	Lliure.

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	En general	Habitatge residencial comunitari Hoteler Serveis personals, excepte els usos recreatius. Comercial Oficines Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars Docent i cultural
	Planta baixa	No s'admeten els usos residencials, habitatge i residencial comunitari
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111.	

5. Localització del sostre d'habitatge de protecció pública.

Habitatge de protecció pública:	<i>Es concretarà en el projecte d'edificació que es presenti per a la concessió de la llicència d'obres corresponent.</i>
---------------------------------	---

Article 167-tris. Subzona clau 6g de cases en illa⁵⁸

Article modificat segons MP POUM-29, publicada al DOGC núm. 7790 de 17/01/2019.

A l'article 167-tris, s'afegeix aquest article.

Article modificat segons MP POUM-47, publicada al DOGC núm. 9589 de 23/01/2026.

A l'article 167-tris, es modifica la definició, sostre màxim i densitat.

- Es correspon a l'edificació amb aquesta qualificació a l'àmbit del Polígon d'Actuació PA34. Àmbits Huguet Nord i Trachsler Ctra. Girona (sub-àmbits PA-34b)
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	<i>Es correspon a la definida com a zona clau 6g en l'àmbit del PA-34b.</i>
------------------	---

- Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		<i>Alineació a vial</i>
Sostre màxim sobre rasant		<i>2.657,70m2st</i>
Densitat		<i>Màxim 28 hab</i>
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat edificable	<i>La indicada als plànols d'ordenació com a perímetre regulador màxim i com alineació màxima plantes pis.</i>
Paràmetres referits al carrer	Planta baixa	<i>Segons art. 74.</i>
	Alçada reguladora màxima	<i>Segons art 75</i>
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	<i>Les indicades en els plànols d'ordenació.</i>
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	<i>2,20 mts.</i>
	· planta baixa	<i>2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.</i>
	· planta pis	<i>2,50 mts.</i>
	Entresolat de planta baixa	<i>No s'admet.</i>
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcons	<i>Segons l'art. 80. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.</i>
	Cossos sortints tancats: tribunes	<i>No s'admeten</i>
	Porxos	<i>No s'admeten excepte quan es contemplin per a la totalitat del front de façana d'una illa</i>
	Composició de façanes	<i>Predomini d'eixos verticals de composició</i>
	Proporció de les obertures	<i>Predomini de l'alçada sobre l'amplada</i>
	Material i color de la façana	<i>Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.</i>
	Tipus, material i color de la coberta	<i>Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.</i>

	Fusteria	No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.
--	----------	---

2. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals excepte usos recreatius. Comercial. Oficines. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent i cultural Aparcament.
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111.

Article 167-quart. Subzona clau 6gHPP de cases en illa amb reserva parcial d'HPP.⁵⁹

Article modificat segons MP POUM-29, publicada al DOGC núm. 7790 de 17/01/2019.

A l'article 167-quart, s'afegeix aquest article.

Article modificat segons MP POUM-47, publicada al DOGC núm. 9589 de 23/01/2026.

A l'article 167-quart, es modifica la definició, sostre màxim la reserva d'HPP i supressió apartat 5.

- Es correspon a l'edificació amb aquesta qualificació a l'àmbit del Polígon d'Actuació PA-34. Àmbits Huguet Nord i Trachsler Ctra. Girona (sub-àmbit PA-34a) en la que s'hi preveu una reserva per Habitatge de Protecció Pública
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	Es correspon a la definida com a zona clau 6gHPP
------------------	--

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	Alineació a vial	
Sostre màxim sobre rasant	Els sostre màxim sobre rasant serà de 2.437,57m2st en la parcel·la situada al carrer d'Antoni Ferrer i de 308,35m2st en la situada al carrer d'Huguet	
Reserva per habitatge de Protecció Pública	La totalitat del sostre	
Densitat	39 habitatges	
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat edificable	La indicada als plànols d'ordenació com a perímetre regulador màxim i com alineació màxima plantes pis.
Paràmetres referits al carrer	Planta baixa	Segons art. 74.
	Alçada reguladora màxima	Segons art 75
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Les indicades en els plànols d'ordenació.
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.
	· planta pis	2,50 mts.
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.

Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcons	<i>Segons l'art. 80. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.</i>
Cossos sortints tancats: tribunes	<i>No s'admeten</i>
Porxos	<i>No s'admeten excepte quan es contemplin per a la totalitat del front de façana d'una illa</i>
Composició de façanes	<i>Predomini d'eixos verticals de composició</i>
Proporció de les obertures	<i>Predomini de l'alçada sobre l'amplada</i>
Material i color de la façana	<i>Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.</i>
Tipus, material i color de la coberta	<i>Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.</i>
Fusteria	<i>No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.</i>

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals excepte usos recreatius. Comercial. Oficines. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent i cultural Aparcament.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111.</i>

Article 167-quinquies. Subzona clau 6h de cases en illa.

Article modificat segons MP POUM-34, publicada al DOGC núm. 8445 del 29/06/2021.

A l'article 167-quinquies, s'afegeix aquest article.

- Es correspon a l'edificació de l'àmbit del Polígon d'actuació PA-24* "JOAN BORDÀS" en el que es preveu la possibilitat de dues ordenacions alternatives
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	<i>Segons es defineix per cadascuna de les alternatives.</i>
Unitat mínima de projecte	<i>És l'àmbit mínim necessari per a la redacció d'un projecte conjunt i unitari, objecte d'una sola llicència d'obres. Es correspon amb la parcel·la mínima.</i>

- Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	<i>Edificació alineada a vial, segons figura en el plànols d'ordenació per a cadascuna de les dues alternatives previstes.</i>
-------------------	--

Alternatives d'ordenació		Es preveuen dues alternatives d'ordenació de la illa edificable (residencial o comercial), amb caràcter excloent, sense que es puguin simultaniejar.
Sostre màxim sobre rasant		6.100 m² sostre.
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat edificable	La indicada en els plànols d'ordenació per a cada alternativa.
	Alçària reguladora màxima	La indicada en els plànols d'ordenació per a cada alternativa
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Les indicades en els plànols d'ordenació per a cada alternativa
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.
	· planta pis	2,50 mts.
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa: balcons	Segons l'art. 80. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.
	Cossos sortints tancats: tribunes	Segons l'art. 80. amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm No s'admeten els cossos sortints tancats a pati d'illa La longitud màxima per planta resultant de la suma de cossos sortints oberts i tancats no serà superior, en cap cas, als 2/3 de la longitud de façana.
Material i color de la façana		Lliure.

4. Condicions d'ordenació ALTERNATIVA 1

Tipus d'ordenació	Edificació alineada a vial, segons plànols d'ordenació, formant dues barres d'edificació, arreglades a les directrius de la carretera de Girona i del carrer Hernan Cortés
Parcel·la mínima	Correspon al terreny vinculat a cadascuna de les barres d'edificació previstes en els plànols d'ordenació amb un mínim de 1.500m².
Accés rodat per parcel·la	S'admet un únic accés rodat a cada parcel·la
Sostre màxim sobre rasant	6.100 m² sostre.
Sostre màxim destinat a habitatge	5.079m²st
Densitat	94 hab/ ha.
Nombre màxim d'habitatges	Màxim 50 hab

Paràmetres referits a l'illa	Profunditat edificable	14m respecte la carretera de Girona i 12m respecte el carrer Hernan Cortés
	Planta baixa	Total per a usos no residencials, segons la definició de planta baixa del POUM.
	Alçària reguladora màxima	La indicada en els plànols d'ordenació
	Alineacions :	
	- Carretera de Girona	5mts.
	- C/ Hernan Cortés	5mts.
	- C/Mas Balmanya	5mts.
	- Rambla Joan Bordàs	Sense separació
Paràmetres referits a l'edificació	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	La que figura indicada en els plànols d'ordenació
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	PB+2PP respecte la carretera de Girona i PB+1PP respecte el carrer Hernan Cortés
	Tractament del sòl lliure d'edificació	La part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius es condicionaran com a jardins o espais lliures.
Usos admesos	En general	Habitatge Residencial comunitari Hoteler Serveis personals, excepte els usos recreatius. Comercial Oficines Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars Docent i cultural
	Planta baixa	
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111.	

5. Condicions d'ordenació ALTERNATIVA 2

Tipus d'ordenació	Edificació alineada a vial, segons plànols d'ordenació, disposada segons les directrius de la carretera de Girona i el carrer Hernan Cortés, podent ocupar la totalitat de l'espai edificable de la illa,	
Parcel·la mínima	Correspon a la definida com a zona clau 6h, que es considera indivisible.	
Accés rodat per parcel·la	S'admet un màxim de dos accessos rodats a la parcel·la	
Sostre màxim sobre rasant	6.100 m² sostre.	
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat edificable planta baixa i planta pis	La totalitat de l'espai edificable de la illa,

	Alçària reguladora màxima	La indicada en els plànols d'ordenació, corresponent a 7,5 m respecte al punt d'aplicació.
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	La que figura indicada en els plànols d'ordenació
	Alineacions, separacions mínimes	
	Carretera de Girona	5mts.
	C/ Hernan Cortés	5mts
	C/Mas Balmanya	5mts
	Rambla Joan Bordàs	Sense separació
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	PB+1PP
	Tractament de façanes	És obligatori el tractament amb criteris homogenis de tots els paraments construïts: façanes (principals o secundàries), murs, cobertes, tanques, fusteries exteriors, elements de protecció solar -veles plegables, tendals, veles fixes, pèrgoles, porxos-.i el tractament de la coberta com una façana més, minimitzant i integrant en la mateixa els elements tècnics que incorporin. Els elements auxiliars s'unificaran en quant a formes, volums i colors amb l'edificació principal.
	Tractament del sòl lliure d'edificació	La part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius es condicionaran com a jardins o espai lliure, també es podran destinar a espais de circulació i/o aparcament aplicant franges de vegetació arbustiva i/o arbòria que les tamisin, excepte la franja que afronta amb la carretera de Girona. Per tal de reduir els efectes de l'artificialització i de la impermeabilització del sòl no edificat en els espais pavimentats es donarà prioritat a la instal·lació de paviments drenants, permeables o mixtes
Usos admesos	En general	Comercial Oficines
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111.	

6. Altres condicions

Tanques	Segons art. 83. Tindran un tractament homogeni en tot l'àmbit de la unitat mínima de projecte.
---------	--

Contingut de la llicència d'obres	<i>La sol·licitud de llicència d'obres de les noves edificacions haurà d'abastar a la unitat mínima de projecte i inclourà en un únic projecte d'arquitectura tant l'edificació principal, com la definició de les tanques i el projecte de jardineria.</i> <i>El projecte de jardineria definirà el tractament dels espais lliures de la parcel·la, amb el tractament dels seus límits, la ubicació dels elements auxiliars, si fos el cas, i l'enjardinament de l'entorn de l'edificació.</i> <i>L'execució de les actuacions previstes en el projecte de jardineria serà vinculant per a l'obtenció del permís de primera ocupació.</i>
-----------------------------------	---

7. Condicions referides a l'ús comercial

La implantació de l'ús comercial s'adequarà a les prescripcions de la normativa sectorial vigent, el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que els substitueixi i sigui vigent, pel que fa a la definició de l'ús comercial (article 5) i la classificació dels establiments comercials (article 6).

D'acord amb el què es preveu a l'article 9 del Decret Llei 1/2009 pel que fa als criteris de localització i ordenació de l'ús comercial, els únics establiments que es poden implantar en aquest àmbit situat dins la TUC vigent de Sant Feliu de Guíxols són els PEC, MEC, GEC i GECT singulars i els PEC, MEC i GEC no singulars. En cas que aquests establiments no singulars configurin un establiment comercial col·lectiu dels descrits a l'article 5 del Decret Llei esmentat, en cap cas, podran superar els 2.499 m2 de superfície de venda.

Article 167-sexies. Subzona clau 6i HPP de cases en illa amb reserva parcial d'HPP.

Article modificat segons MP POUM-39, publicada al DOGC núm. 8778 del 24/10/2022.

A l'article 167-sexies, s'afegeix aquest article.

1. Es correspon a l'edificació de l'àmbit dels Polígons d'actuació PA-35 i PA-36, corresponent a l'anterior sector SMU-15, en què s'hi preveu una reserva del 30% del sostre residencial per a habitatge de protecció pública.
2. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	Es correspon a la definida com a zona clau 6i HPP en cadascun dels polígons.
------------------	--

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Alineada a vial.	
Densitat		1 hab. / 100 m2.	
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat edificable	Pl. Baixa	14m o la indicada en els plànols d'ordenació.
		Pl. Pis	14m o la indicada en els plànols d'ordenació
	Alçada reguladora màxima	Segons article 75.	
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 2pp	
	Alçada lliure mínima :		
	· soterrani	2,20 mts.	
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.	
	· planta pis	2,50 mts.	
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.	
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa: balcons	Segons l'art. 80. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.	
	Cossos sortints tancats: tribunes	Segons l'art. 80. amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm No s'admeten els cossos sortints tancats a pati d'illa. La longitud màxima per planta resultant de la suma de cossos sortints oberts i tancats no serà superior, en cap cas, als 2/3 de la longitud de façana.	
	Material i color de la façana	Lliure.	
	Tanques en relació a l'espai públic.	Les tanques seran objecte d'un tractament unitari, integrat en el projecte d'edificació.	
	Tractament de l'espai no edificable de la parcel·la	S'haurà d'enjardinar l'espai posterior no edificable que serà permeable com a mínim en 2/3 de la seva superfície.	
	Pas/ accés a l'espai públic posterior	S'admet l'accés a l'espai destinat a sistema d'aparcament (Clau Vap), prevista l'ordenació del PA35, travessant la planta baixa de la futura edificació.	
	Reserva de sostre per a habitatge protecció pública.	Habitatge de protecció oficial (HPO): Com a mínim el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatge de preu concertat (HPC): Com a mínim el 10% del sostre destinat a habitatge	

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge Residencial comunitari Hoteler Serveis personals excepte usos recreatius, Comercial, Oficines Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent, cultural i religiós Aparcament
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111. Quedaran exemptes del compliment d'aquest article les finques situades en aquesta subzona.

5. Localització del sostre d'habitatge de protecció pública.

Habitatge de protecció pública.	Per a cadascuns dels polígons, es concretarà en el projecte d'edificació que es presenti per a la concessió de la llicència d'obres corresponent.
---------------------------------	---

Article 168. Zona de conservació de cases en bloc (clau 7)

- La zona de cases en bloc ordena els grups d'edificacions aïllades multiresidencials ordenades segons volumetria específica.
- Les condicions de parcel·lació i d'edificació són les definides pel planejament derivat aprovat amb anterioritat a l'entrada en vigor del POUM..
- Les condicions d'usos són les mateixes que les de les zones 6e.

Article 169. Zona de cases amb jardí (clau 8)⁶⁰

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 169, es modifica l'apartat 3, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima:

- La zona ordena un àmbit específic amb cases aïllades en parcel·les de baixa densitat i on predomina la vegetació.
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	12 mts.
Parcel·la mínima	400 mts ² . o l'existent abans de 1985.

- Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Edificació aïllada.
Densitat		2 habs. per parcel·la.
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,60 m² st. / m² sòl.
	Sostre màxim edificable ³	400 m² per parcel·la.
	Ocupació	40%
	Planta Baixa	Segons l'art. 74.
	Alçada reguladora màxima	Segons article 88.
	Separacions mínimes :	
	· al carrer	3 mts.
	· al fons de parcel·la	3 mts. o ½ de l'alçada de l'edifici.
	· als laterals de parcel·la	3 mts. o ½ de l'alçada de l'edifici.
	· entre edificacions	L'alçada del més alt.
	Accés rodat a l'edifici	Un per parcel·la.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 1pp
	Soterranis	No s'admeten.
	Alçada lliure mínima:	
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament.
		3,00 mts. per altres usos.
	· planta pis	2,50 mts.
Composició de façana		Lliure.

	Tipus i pendent màxim de la coberta	<i>Inclinada amb un màxim del 30%. S'admet una terrassa plana amb una ocupació màxima del 20% de la superfície de coberta.</i>
--	-------------------------------------	--

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge. Oficines. Serveis personals d'atenció personal. Socio-cultural. Docent. Indústria artesana.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111.</i>

Article 170. Zona de xalets (clau 9)

- La zona de xalets ordena els àmbits amb cases aïllades en ciutat – jardí de baixa intensitat. El pla ordena l'edificació de manera que aquesta harmonitzi amb l'entorn i que el seu impacte sobre el medi físic sigui mínim.
- La zona de xalets es divideix en onze subzones:
 - Subzona a / clau 9a.
 - Subzona b / clau 9b.
 - Subzona c / clau 9c.
 - Subzona d / clau 9d.
 - Subzona e / clau 9e.
 - Subzona f / clau 9f.
 - Subzona h / clau 9h.
 - Subzona i / clau 9i.
 - Subzona j / clau 9j.
 - Subzona k / clau 9k.
 - Subzona l / clau 9l.
- Els sòls qualificats de zona de xalets amb la clau 9 (s/o) no es subjecten a les determinacions de cap de les anteriors subzones. Les seves condicions, de parcel·lació, edificació i ús es determinen pel planejament de desenvolupament aprovat anteriorment.

Article 171. Subzona clau 9a de xalets

- Es correspon majoritàriament a aquells àmbits de major densitat en què les finques disposen d'una superfície mínima i front de façana menors.
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	<i>12 mts.</i>
Parcel·la mínima	<i>400 mts².</i>

- Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Edificació aïllada.
Densitat		1 hab. per parcel·la.
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,80 m ² st. / m ² sòl.
	Sostre màxim edificable	800 m ²
	Ocupació	40%
	Alçada reguladora màxima	Segons l'art. 88.
	Separacions mínimes :	
	· al carrer	3 mts.
	· al fons de parcel·la	3 mts.
	· als laterals de parcel·la	3 mts.
	Tanques	Segons l'art. 92.
Paràmetres referits al carrer	Accés a l'edifici	Un únic accés de vehicles per parcel·la.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 1pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts.
	· planta pis	2,50 mts.
	Composició de la façana	Lliure

	Material i color de la façana	<i>S'ajustarà a la gamma de colors terrosos adaptats a l'entorn.</i>
	Coberta	<i>Inclinada amb un pendent màxim del 30%. S'admet un percentatge de coberta plana no superior al 30% de la superfície de coberta.</i>
	Material i color de la coberta	<i>Teula àrab de color rogenc.</i>
	Fusteria	<i>Lliure</i>
	Vegetació	<i>S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i ocults al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.</i>

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge. Restauració únicament a les parcel·les assenyalades amb la clau 9*.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111.</i>

Article 172. Subzona clau 9b de xalets⁶¹

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 172, es modifica l'apartat 3:

Article modificat segons MP POUM-47, publicada al DOGC núm. 9589 de 23/01/2026.

A l'article 167-quart, s'incorpora la normativa fixada al PMU del sector SMU-05 Vista Alegre Nord i delimitant nova subzona 9b1. Es modifiquen els apartats 1 i 3.

- Es correspon majoritàriament a aquells àmbits de major densitat en què les finques disposen d'una superfície mínima de grandària mitjana.

Es delimita una subzona 9b1 que correspon a les parcel·les qualificades com a xalets del PMU-05 "Vista Alegre Nord" que s'incorpora al planejament general vigent.

- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	<i>12 mts.</i>
Parcel·la mínima	<i>600 mts².</i>

- Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Edificació aïllada.
Densitat		1 hab. per parcel·la, excepte les parcel·les qualificades com 9b1 que serà de 2 habitatges per parcel·la.
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,60 m ² st. / m ² sòl.
	Sostre màxim edificable	800 m ² , excepte en les parcel·les qualificades com 9b1 que serà de 341,47 m ² .
	Ocupació	40%
	Alçada reguladora màxima	Segons l'art. 88.
	Separacions mínimes :	
	· al carrer	3 mts.
	· al fons de parcel·la	3 mts.
	· als laterals de parcel·la	3 mts.
Paràmetres referits al carrer	Tanques	Segons l'article 92
	Accés a l'edifici	Un únic accés de vehicles per parcel·la.
	Nombre màxim de plantes	Pb + 1pp

Paràmetres referits a l'edificació	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts.
	· planta pis	2,50 mts.
	Composició de la façana	Lliure
	Material i color de la façana	S'ajustarà a la gamma de colors terrosos adaptats a l'entorn.
	Coberta	Inclinada amb un pendent màxim del 30%. S'admet un percentatge de coberta plana no superior al 30% de la superfície de coberta. En les parcel·les qualificades com 9b1 la coberta podrà ser inclinada i/o plana
	Material i color de la coberta	Teula àrab de color rogenc.
	Fusteria	Lliure
	Vegetació	S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i ocultí al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge. Restauració únicament a les parcel·les assenyalades amb la clau 9*.
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111.

Article 173. Subzona clau 9c de xalets

- Es correspon majoritàriament a aquells àmbits de major densitat en què les finques disposen d'una superfície mínima de grandària mitjana – alta.
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	20 mts.
Parcel·la mínima	800 mts ² .

- Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Edificació aïllada.
Densitat		1 hab. per parcel·la.
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,40 m ² st. / m ² sòl.
	Sostre màxim edificable	800 m ²
	Ocupació	40%
	Alçada reguladora màxima	Segons l'art. 88.
	Separacions mínimes :	
	· al carrer	3 mts.
	· al fons de parcel·la	3 mts.
Paràmetres referits al carrer	· als laterals de parcel·la	3 mts.
	Tanques	Segons l'art. 92.
	Accés a l'edifici	Un únic accés de vehicles per parcel·la.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 1pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts.
	· planta pis	2.50 mts.

	Composició de la façana	<i>Lliure</i>
	Material i color de la façana	<i>S'ajustarà a la gamma de colors terrosos adaptats a l'entorn.</i>
	Coberta	<i>Inclinada amb un pendent màxim del 30%. S'admet un percentatge de coberta plana no superior al 30% de la superfície de coberta.</i>
	Material i color de la coberta	<i>Teula àrab de color rogenc.</i>
	Fusteria	<i>Lliure</i>
	Vegetació	<i>S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i ocultí al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.</i>

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge. Restauració únicament a les parcel·les assenyalades amb la clau 9*.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111.</i>

Article 174. Subzona clau 9d de xalets

- Es correspon majoritàriament a aquells àmbits de menor densitat en què les finques disposen d'una superfície mínima considerable.
- Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús són les que s'estableixen en els apartats següents. No obstant aquestes condicions d'ordenació poden ser modificades per les disposicions de planejament de desenvolupament aprovat en els sòls que, en els plànols d'ordenació, la clau de zonificació s'acompanya de la indicació segons ordenació (s/o).
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	<i>20 mts.</i>
Parcel·la mínima	<i>1.000 mts².</i>

5. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		<i>Edificació aïllada.</i>
Densitat		<i>1 hab. per parcel·la.</i>
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	<i>0,40 m² st. / m² sòl.</i>
	Sostre màxim edificable	<i>800 m²</i>
	Ocupació	<i>40%</i>
	Alçada reguladora màxima	<i>Segons l'art. 88.</i>
	Separacions mínimes :	
	· al carrer	<i>3 mts.</i>
	· al fons de parcel·la	<i>3 mts.</i>
	· als laterals de parcel·la	<i>3 mts.</i>
Paràmetres referits al carrer	Tanques	<i>Segons l'art. 92.</i>
	Accés a l'edifici	<i>Un únic accés de vehicles per parcel·la.</i>
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	<i>Pb + 1pp</i>
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	<i>2,20 mts.</i>
	· planta baixa	<i>2,50 mts.</i>
	· planta pis	<i>2,50 mts.</i>
	Composició de la façana	<i>Lliure</i>
	Material i color de la façana	<i>S'ajustarà a la gamma de colors terrosos adaptats a l'entorn. En edificacions en el front marítim els colors seran de la gamma dels terrossos foscs o verds foscos per minimitzar el seu impacte visual.</i>
	Coberta	<i>Inclinada amb un pendent màxim del 30%. S'admet un percentatge de coberta plana no superior al 30% de la superfície de coberta.</i>
	Material i color de la coberta	<i>Teula àrab de color rogenc.</i>

	Fusteria	Lliure
	Vegetació	S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i ocultí al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.

6. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge. Restauració únicament a les parcel·les assenyalades amb la clau 9*.
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111.

Article 175. Subzona clau 9e de xalets⁶²

Article modificat segons MP POUM-18, aprovada definitivament per la CTU 09/10/2013, publicada al DOGC núm 6504, de 19/11/2013

- Es correspon majoritàriament a aquells àmbits de baixa densitat en què les finques, per motius diversos, són indivisibles i la seva dimensió es correspon amb la indicada en els plànols d'ordenació.
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	L'existent.
Parcel·la mínima	L'existent. No obstant quan per raons de protecció patrimonial no és possible executar l'edificabilitat atorgada, mitjançant un pla de millora urbana es podrà modificar la parcel·lació, incloent la creació d'una nova parcel·la.

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Edificació aïllada.
Densitat		1 hab. per parcel·la.
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,40 m ² st. / m ² sòl.
	Sostre màxim edificable	800 m ²
	Ocupació	40%
	Alçada reguladora màxima	Segons l'art. 88.
	Separacions mínimes :	
	· al carrer	3 mts.
	· al fons de parcel·la	3 mts.
Paràmetres referits al carrer	· als laterals de parcel·la	3 mts.
	Tanques	Segons l'art. 92.
	Accés a l'edifici	Un únic accés de vehicles per parcel·la.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 1pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts.
	· planta pis	2,50 mts.
	Composició de la façana	Lliure
	Material i color de la façana	S'ajustarà a la gamma de colors terrosos adaptats a l'entorn.
	Coberta	Inclinada amb un pendent màxim del 30%. S'admet un percentatge de coberta plana no superior al 30% de la superfície de coberta.
	Material i color de la coberta	Teula àrab de color rogenc.
	Fusteria	Lliure
	Vegetació	S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i ocultí al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge. Restauració únicament a les parcel·les assenyalades amb la clau 9*. Hoteler, únicament a les parcel·les assenyalades amb la clau 9**. La destinació a l'ús hoteler no comportarà cap increment d'edificabilitat respecte l'atorgada a la subzona i, en aquest sentit, no seran d'aplicació les previsions de l'article 99.4 de les NNUU*.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111.</i>

Article 176. Subzona clau 9f de xalets⁶³

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 176, es modifica l'apartat 3, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima.

Article modificat segons la MP POUM-42, publicada al DOGC núm. 9556 del 03.12.2025

Es modifica l'article 176 "Sub.-zona 9f de xalets2" amb la finalitat de clarificar determinats aspectes relatius a les condicions de parcel·lació i edificació.

1. Es correspon en l'àmbit de Punta Brava configurat dins d'una unitat de planejament derivat.

2. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	<i>1.600 mts².</i>
Façana mínima	<i>20m o l'existent en el moment de l'aprovació inicial de la present Modificació puntual del POUM núm. 42 "ambient edificat de Punta Brava" (Aprovació inicial el dia 06.07.2023).</i>

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	<i>Edificació aïllada.</i>	
Densitat	<i>1 hab. / 1.200 m² de parcel·la. No s'admetran més de 2 habs. per parcel·la.</i>	
Paràmetres relatius a la parcel·lació	Edificabilitat	<i>0,30 m² st. / m² sòl.</i>
	Nombre d'edificis	<i>S'admetran fins a dos edificis per parcel·la, sempre que quedi justificat per millorar les condicions d'integració</i>
	Sostre màxim edificable	<i>1.000 m2 per edifici</i>
	Ocupació	<i>20%, amb un màxim de 600 m2 per edifici.</i>
	Alçada reguladora màxima	<i>Segons article 88.</i>
	Separacions mínimes :	
	al carrer	<i>3 mts.</i>
	al fons de parcel·la	<i>3 metres.</i>
	als laterals de parcel·la	<i>3 metres.</i>
	entre edificis de la parcel·la	<i>Igual o superior a l'alçada del més alt.</i>
Paràmetres referits al carrer	Tanques	<i>Segons l'art. 92. El material de la tanca a espai públic serà de paredat de pedra. De la tanca a finques veïnes de fàbrica arrebossada i pintada.</i>
	Nombre màxim de plantes	<i>Pb + 1pp</i>
Paràmetres referits a l'edificació	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	<i>2,20 mts.</i>
	· planta baixa	<i>2,50 mts.</i>
	· planta pis	<i>2,50 mts.</i>
	Composició de la façana	<i>Lliure</i>
	Material i color de la façana	<i>Paredat de pedra o obra de fàbrica per revestir amb estucs o arrebossats i pintats de colors ocres, terrossos o verds foscos adaptats a l'entorn.</i>

	Coberta	<i>Inclinada amb un pendent màxim del 30%. S'hi admet un percentatge de coberta plana no superior al 30% de la superfície de coberta. Plana no – transitable i enjardinada.</i>
	Material i color de la coberta	<i>Teula àrab en cobertes inclinades.</i>
	Fusteria	<i>Lliure</i>
	Vegetació	<i>S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i ocultí al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.</i>

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111.</i>

NO NORMATIU

5. Condicions d'implantació de l'edificació.

1. El criteri general d'implantació és que, per a una determinada parcel·la, les noves edificacions o les ampliacions de les edificacions existents, hauran de situar-se de manera preferent en aquelles parts que tinguin un menor pendent evitant, al mateix temps, situar-se en les franges d'elevada sensibilitat paisatgística, segons la delimitació que figura en els plànols d'informació.
2. Els espais que tinguin un pendent igual o superior al 100% no podran ser ocupats per noves edificacions o per l'ampliació de les edificacions existents i hauran de destinar-se preferentment a la preservació d'espais arboris intersticials entre les edificacions, amb la finalitat d'integrar les en el paisatge forestal circumdant.
3. Per a les noves edificacions d'ús residencial, tant en les parcel·les amb pendent ascendent des del vial com descendent superior al 30%, a fi i efecte de reduir l'impacte paisatgístic, l'edificació haurà de situar-se en la part de la parcel·la més propera al vial i dins de la franja formada per la línia de separació mínima al vial de la zona corresponent i una línia paral·lela a aquesta situada a 16 m de distància.
4. La mateixa condició també serà d'aplicació en aquelles parcel·les que, encara que tinguin un pendent inferior al 30%, que afrontin en alguna de les seves cares amb la carretera de Tossa o amb la franja de Protecció de Sistemes paral·lela a l'esmentada carretera.
5. Si l'edificació no cap a la franja de 16 m descrita als punts 3 i 4 podrà ampliar-se fins a permetre que s'hi pugui desenvolupar un sostre edificable resultant de la fórmula $(E/NP) \times 1,2$, on E és el sostre màxim de la parcel·la i NP és el nombre de plantes màxim de la zona.
6. Per tal de preservar al màxim la configuració natural del terreny i la vegetació existent en aquelles parcel·les que afrontin en alguna de les seves cares amb la carretera de Tossa o amb la franja de Protecció de Sistemes paral·lela a l'esmentada carretera, els moviments de terres per a la modificació del terreny natural es limitaran a la part de la parcel·la més propera al vial i fins una línia paral·lela a aquell situada a una distància de 20 m.
7. En aquelles parcel·les que afrontin a més d'un carrer, el vial de referència establert als punts anteriors pel que fa a la implantació de l'edificació serà el que suposi un menor impacte paisatgístic.
8. Per la implantació de noves edificacions o per l'ampliació de les existents caldrà elaborar un estudi de detall dels riscos geològics, que formularan i justificaran tècnicament les mesures de prevenció i de protecció en front els riscos geològics que siguin adequades per garantir l'estabilitat del terreny i la no afectació a altres parcel·les. Aquest estudi no serà necessari en el cas que prèviament ja s'hagi elaborat en una figura de planejament derivat.
9. El projecte bàsic que es presenti per l'obtenció de llicència haurà d'anar acompanyat d'un estudi d'alternatives que justifiqui la solució adoptada, la implantació de l'edificació, amb la documentació gràfica necessària que permeti visualitzar els impactes i les propostes d'integració del projecte en el paisatge.

6. Condicions relatives a la vegetació a l'espai no edificat de la parcel·la.

En els espais de la parcel·la que no es destinin a l'edificació, caldrà garantir una densitat arbòria mínima de 150 peus /Ha.

Aquesta densitat es podrà assumir amb les diverses espècies vegetals pròpies de la parcel·la, garantint un mínim del 50% de pins i un 25% d'espècies autòctones i pròpies del paisatge de l'Ardenya – Cadiretes (com alzines o alzines sureres).

Es prohibeix expressament l'ús d'espècies exòtiques amb caràcter invasor en les zones enjardinades de la parcel·la.

Només s'admetran zones enjardinades amb gespa que no impliquin requeriments hídrics elevats, que caldrà justificar adequadament en el projecte, i sempre que es garanteixi la densitat arbòria mínima indicada també en aquestes zones.

7. Normativa de regulació urbanística d'integració paisatgística diferenciada i específica per a l'ambient edificat de Punta Brava.

7.1. Condicions relatives al moviment de terres

En el cas de parcel·les ascendents, és a dir, amb el front a vial a la cota inferior de la parcel·la, i amb pendent superior al 30%, es podrà modificar el perfil del terreny natural dins la franja de 3 metres d'amplada des del front de vial, admetent-se la formació d'un mur de contenció en el límit del carrer que podrà arribar fins a una alçada de 3,00 metres com a màxim així com l'aparcament en substitució de terres i les rampes d'accés a les plantes soterrani sense superar l'alçada esmentada.

Durant la construcció de l'edificació en aquelles parcel·les amb franges confrontants amb penya-segats s'adoptaran sistemes de contenció de materials per evitar que es produeixin rodolaments a favor de la pendent, sobretot durant les fases en què es duguin a terme moviments de terres.

7.2. Condicions relatives a les tanques.

Tanques en parcel·les edificables respecte dels carrers interns.	• Les tanques tindran una alçada màxima de 1,80 mts., amidats des de la rasant de l'espai públic, dels quals només 0,90 mts. podran ser massissos i la resta hauran de ser permeables amb materials metàl·lics, de fusta o vegetal. • En el cas de parcel·les ascendents amb pendent superior al 30%, en les que es modifiqui el perfil del terreny natural dins la franja de 3 metres d'amplada des del front de vial, s'admet la formació d'un mur de contenció en el límit del carrer que podrà arribar fins a una alçada de 3,00 metres com a màxim. En aquests casos i damunt la rasant superior del terreny definitiu s'admetrà una tanca complementària d'1 metre d'alçada únicament amb elements permeables, vegetals o similars. • En el cas de carrers en pendent serà imprescindible l'esglaonat del mur per tal de complir amb els apartats anteriors. • La part massissa de les tanques serà de paredat de pedra, seguint les característiques de les tanques i murs existents a la zona. S'entenen com a tanques permeables aquelles amb una proporció de part buida respecte de la massissa que permet la vista a través i en perpendicular a la tanca en un percentatge igual o superior a 1/3. En tots els casos, queda prohibida la utilització d'altres materials i la coronació de les tanques i murs amb qualsevol tipus d'element tallant, com filferros, vidres trencats i altres. • Les tanques de separació entre propietats privades tindran una alçada màxima de 1,80 mts. amidats des del nivell exterior del terreny definitiu, dels quals només 0,90 mts. podran ser massissos, amb acabat arrebossat i pintat, i la resta hauran de ser permeables amb materials metàl·lics o vegetals. En el cas de tanques entre veïns en sòls amb pendent superior al 20% el percentatge de permeabilitat serà del 80%.
Tanques en parcel·les que limiten amb l'àmbit del Sistema de Protecció de Sistemes a la carretera de Tossa o amb els espais lliures dels extrems nord i sud de l'àmbit.	• Només s'admetran les tanques d'escàs impacte visual, del tipus cinegètica o anuada, de tela metàl·lica formada per filferros verticals i horitzontals, configurant grans quadres poc visibles des de lluny, suportada per pals de fusta tractada. • Amb l'objectiu de no interferir la visió del paisatge obert i de garantir la visió del litoral des dels espais públics i la carretera s'estableix que l'alçada màxima de les tanques sigui de 1,80m en les parcel·les descendents des del vial, amb la limitació de no sobresortir més de 1,30metres del nivell de la carretera en cada punt.
Tanques en parcel·les en trams que afrontin amb l'espai costaner.	• En les parcel·les que afrontin directament amb l'espai costaner i la zona marítima terrestre es prohibeix la formació de murs i tanques que siguin visibles des del mar. • Només s'admetrà, quan sigui estrictament necessària, una barana de protecció, formada per muntants i un travesser superior de fusta amb una alçada màxima d'un metre i separació mínima dels muntants de 1,20m.

7.3. Condicions relatives a la il·luminació

Per a l'obtenció de la llicència municipal d'obres caldrà que el projecte justifiqui i asseguri unes condicions d'il·luminació mínimes ajustades a la seva situació confrontant amb un espai natural i principalment per reduir l'impacte sobre les aus marines.

8. Redacció de planejament derivat.

1. De manera prèvia a la llicència d'edificació o a la llicència de parcel·lació, per tal de garantir una adequada integració de l'edificació o edificacions possibles i una imatge coherent dintre del conjunt de l'àmbit delimitat, serà preceptiva l'aprovació d'un Pla de Millora Urbana per concretar la disposició dels edificis i la seva composició volumètrica, ordenar els accessos i els espais privats comuns i, en el seu cas, per concretar la parcel·lació, en els casos següents:
 - En aquelles parcel·les que tinguin una superfície superior al triple de la mínima, un pendent superior al 20%, on, per l'aplicació del paràmetre de densitat, s'hi admeti més d'un habitatge i on l'edificació es pugui ordenar en més d'un volum i amb espais mancomunats privats.
 - En aquelles parcel·les en les que, sense complir amb la totalitat de les condicions anteriors, es donin qualsevol de les circumstàncies següents:
 - Pendent teòrica superior al 50%.
 - Pendent superior al 50% a la franja de 20 metres a comptar des de l'alineació del carrer (espai on s'admeten els moviments de terres).
 - Pendent superior al 100%, a la franja de 3 metres a comptar des de l'alineació del carrer (separació mínima de les edificacions).
2. El Pla de Millora Urbana haurà de donar compliment a les disposicions pròpies dels sòls no ordenats de la normativa del PDU, tant pel que fa a les edificacions com pel que fa als espais privats no edificats. El seu contingut i el de l'Estudi d'impacte i Integració paisatgística s'adequarà al que es determina a l'article 81 de les NIP del PDU.
3. Per tal de donar coherència i establir pautes comunes en l'elaboració dels Estudis d'Impacte i Integració Paisatgística d'aquests PMU, a més del contingut bàsic establert per la normativa urbanística i sectorial, caldrà seguir la Guia metodològica que figura a l'EIIP de la present MP-POUM per a aquests casos.
4. El Pla de Millora incorporarà un estudi de detall dels riscos geològics, que formularà i justificarà tècnicament les mesures de prevenció i de protecció en front dels riscos geològics que siguin adequats per garantir l'estabilitat dels terrenys i la no afectació a altres parcel·les.

Article 177. Subzona clau 9h de xalets⁶⁴

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 177, es modifica l'apartat 3, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima:

1. Es correspon amb l'àmbit de la Vinya de St. Pol, anteriorment configurat dins d'una unitat de planejament derivat.
2. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	12 mts.
Parcel·la mínima	400 mts ² .

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada i/o aparellada.	
Densitat	1 hab. per parcel·la.	
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,80 m ² st. / m ² sòl.
	Sostre màxim edificable	800 m ²
	Ocupació	40%
	Alçada reguladora màxima	Segons article 88.
	Separacions mínimes :	
	· al carrer	3 mts.
	· al fons de parcel·la	3 mts.
	· als laterals de parcel·la	3 mts., excepte en les mitgeres.
Paràmetres referits al carrer	Tanques	Segons l'art. 92.
	Accés a l'edifici	Un per habitatge
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 1pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts.

· planta pis	2,50 mts.
Composició de la façana	Lliure. En el cas d'habitatges aparellats, caldrà presentar un projecte conjunt i unitari.
Material i color de la façana	Colors ocres i terrosos adaptats a l'entorn.
Coberta	Inclinada amb un pendent màxim del 30%. S'hi admet un percentatge de coberta plana no superior al 30% de la superfície de coberta.
Material i color de la coberta	Teula àrab de color rogenc.
Fusteria	Lliure
Vegetació	S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i ocult al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge.
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111.

Article 178. Subzona clau 9i de xalets⁶⁵

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 178, es modifica l'apartat 3, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima:

- Es correspon amb l'àmbit de Casanova, una unitat de planejament derivat en l'actualitat completament desenvolupada. Concretament equival a l'anterior zonificació denominada com a Ciutat Jardí Semi-Intensiva.

2. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	L'existent.
Parcel·la mínima	500 mts ² .

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Edificació aïllada.
Densitat		1 hab. per parcel·la.
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,50 m ² st. / m ² sòl.
	Sostre màxim edificable	400 m ²
	Ocupació	25%
	Alçada reguladora màxima	Segons article 88.
	Separacions mínimes :	
	· al carrer	4 mts.
	· al fons de parcel·la	4 mts.
	· als laterals de parcel·la	4 mts.
Paràmetres referits al carrer	Tanques	Segons l'art. 92
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 1pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts.
	· planta pis	2,50 mts.
	Composició de la façana	Lliure.
	Material i color de la façana	Lliure.
	Coberta	Inclinada amb un pendent màxim del 30%. Plana.
	Material i color de la coberta	Teula àrab en coberta inclinada.
	Fusteria	Lliure
	Vegetació	S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i ocult al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111.</i>

Article 179. Subzona clau 9j de xalets⁶⁶

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 179, es modifica l'apartat 3, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima:

- Es correspon amb l'àmbit de Casanova, una unitat de planejament derivat en l'actualitat completament desenvolupada. Concretament equival a l'anterior zonificació denominada com a Ciutat Jardí Extensiva d'Intensitat I.
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	<i>800 mts².</i>
------------------	-----------------------------

- Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Edificació aïllada.
Densitat		1 hab. per parcel·la.
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,44 m² st. / m² sòl.
	Sostre màxim edificable	440 m²
	Ocupació	20%
	Alçada reguladora màxima	Segons article 88.
	Separacions mínimes :	
	· al carrer	4 mts.
	· al fons de parcel·la	4 mts.
	· als laterals de parcel·la	4 mts.
Paràmetres referits al carrer	Tanques	Segons l'art. 92.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 1pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts.
	· planta pis	2,50 mts.
	Composició de la façana	Lliure.
	Material i color de la façana	Lliure.
	Coberta	Inclinada amb un pendent màxim del 30%. Plana.
	Material i color de la coberta	Teula àrab en coberta inclinada.
	Fusteria	Lliure
Vegetació	S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i ocults al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.	

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111.</i>

Article 180. Subzona clau 9k de xalets⁶⁷

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 180, es modifica l'apartat 3, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima:

- Es correspon amb l'àmbit de Casanova, una unitat de planejament derivat en l'actualitat completament desenvolupada. Concretament equival a l'anterior zonificació denominada com a Ciutat Jardí Extensiva d'Intensitat II.
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	<i>---</i>
Parcel·la mínima	<i>1.000 mts².</i>

- Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	<i>Edificació aïllada.</i>
-------------------	----------------------------

Densitat		1 hab. per parcel·la.
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,37 m ² st. / m ² sòl.
	Sostre màxim edificable	450 m ²
	Ocupació	20%
	Alçada reguladora màxima	Segons article 88.
	Separacions mínimes :	
	· al carrer	6 mts.
Paràmetres referits al carrer	· al fons de parcel·la	6 mts.
	· als laterals de parcel·la	6 mts.
Paràmetres referits a l'edificació	Tanques	Segons l'art. 92.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 1pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts.
	· planta pis	2,50 mts.
	Composició de la façana	Lliure.
	Material i color de la façana	Lliure.
	Coberta	Inclinada amb un pendent màxim del 30%. Plana.
	Material i color de la coberta	Teula àrab en coberta inclinada.
	Fusteria	Lliure
	Vegetació	S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i ocults al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge.
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111.

Article 181. Subzona clau 9I de xalets⁶⁸

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 181, es modifica l'apartat 3, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima:

- Es correspon amb l'àmbit de Casanova, una unitat de planejament derivat en l'actualitat completament desenvolupada. Concretament equival a l'anterior zonificació denominada com a Ciutat Jardí Extensiva d'Intensitat III.
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	1.200 mts ² .
------------------	--------------------------

- Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Edificació aïllada.
Densitat		1 hab. per parcel·la.
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,31 m ² st. / m ² sòl.
	Sostre màxim edificable	475 m ²
	Ocupació	15%
	Alçada reguladora màxima	Segons article 88
	Separacions mínimes :	
	· al carrer	6 mts.
Paràmetres referits al carrer	· al fons de parcel·la	6 mts.
	· als laterals de parcel·la	6 mts.
Paràmetres referits a l'edificació	Tanques	Segons l'art. 83.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 1pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.

	· planta baixa	2,50 mts.
	· planta pis	2,50 mts.
	Composició de la façana	Lliure.
	Material i color de la façana	Lliure.
	Coberta	Inclinada amb un pendent màxim del 30%. Plana.
	Material i color de la coberta	Teula àrab en coberta inclinada.
	Fusteria	Lliure
	Vegetació	S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i ocult al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge.
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111.

Article 182. Zona de cases agrupades (clau 10)

- La zona de cases agrupades ordena els grups d'edificacions en filera, front, corona o pati, situades, normalment, en terrenys muntanyosos i exposats a les vistes. El present POUM ordena l'edificació de manera que s'entengui com una única peça, encara que s'edifiquin de forma individual, tenint en compte especialment els aspectes paisatgístics de la intervenció.
- La zona de conservació de fronts es divideix en les subzones següents:
 - Subzona a / clau 10a.
 - Subzona b / clau 10b.
- Els sòls qualificats de zona de cases agrupades amb la clau 10 (s/o) no es subjecten a les determinacions de cap de les anteriors subzones. Les seves condicions de parcel·lació i edificació es determinen per les figures de planejament i/o ordenació volumètrica aprovades anteriorment. Les condicions d'ús són les mateixes que per a les subzones 10a i 10b.

Article 183. Subzona clau 10a de cases agrupades

- Es correspon amb aquells subsectors de l'àmbit on s'hi ha previst una major densitat d'habitatges.
- Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús són les que s'estableixen en els apartats següents. No obstant aquestes condicions d'ordenació poden ser modificades per les disposicions de planejament de desenvolupament aprovat en els sòls que, en els plànols d'ordenació, la clau de zonificació s'acompanya de la indicació segons ordenació (s/o).
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	1.000 mts ² .
------------------	--------------------------

4. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	Edificació en filera, front, corona o pati.	
Densitat	1 hab. x 250 m ² de parcel·la.	
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,50 m ² st. / m ² sòl.
	Sostre màxim per agrupació	1.600 m ²
	Alçada reguladora màxima	6,50 mts.
	Separacions:	
	· al carrer	Fixa i obligatòria de 5 mts.
	· als laterals de parcel·la	L'edificació serà entre mitgeres, excepte les dels dos extrems, que se separaran com a mínim 3 mts. dels llindars laterals de parcel·la.
Unitats de promoció	Construccions auxiliars	Dins la franja de separació a vial, s'admet la construcció d'un garatge en substitució de terres (soterrani) amb una superfície màxima de 30 m ² per habitatge.
	Unitat màxima de promoció	12 cases i un màxim de 48 mts. lineals d'amplada de façana.
	Unitat mínima de promoció	6 cases amb un mínim de 24 mts. lineals d'amplada de façana.

	Promocions individuals	<i>En aquest cas caldrà redactar un pla de millora urbana que ordeni la totalitat de la futura agrupació (volums, façanes i espais lliures) tal i com s'indica en els apartats referents a les unitats de promoció.</i>
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	<i>Pb + 1pp</i>
	Fondària edificable	<i>12 mts. a totes les plantes i per a tots els usos.</i>
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	<i>2,20 mts.</i>
	· planta baixa	<i>2,50 mts.</i>
	· planta pis	<i>2,50 mts.</i>
	Composició de la façana	<i>La façana de cada unitat d'habitatges es farà evident com un sol conjunt, essent totes les façanes individuals compositivament iguals.</i>
	Cossos sortints oberts	<i>S'admeten cossos sortints oberts amb una volada màxima sobre l'espai lliure de parcel·la de 0,50 mts.</i>
	Cossos sortints tancats	<i>S'admeten cossos sortints tancats (tribunes) amb una volada màxima sobre l'espai lliure de parcel·la de 0,50 mts.</i>
	Longitud màxima dels cossos sortints	<i>No podran suposar, en conjunt, més del 50% de l'amplada de la façana.</i>
	Coberta	<i>Lliure.</i>
	Colors	<i>Els colors de tots els elements constructius s'ajustaran obligatòriament a la gamma d'ocres, verds o terrosos adaptats a l'entorn.</i>
	Fusteria	<i>Lliure</i>
	Vegetació	<i>S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i ocultí al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.</i>
Espai lliure de l'edificació	<i>El 40% de l'espai lliure de parcel·la es destinarà a jardí col·lectiu al servei de l'agrupació.</i>	
Plans de millora urbana	<i>En casos particulars motivats per raons paisatgístiques, es podran modificar les condicions d'edificació mitjançant la redacció, tramitació i aprovació d'un pla de millora urbana.</i>	

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111.</i>

Article 184. Subzona clau 10b de cases agrupades

- Es correspon amb aquells subsectors de l'àmbit on s'hi ha previst una menor densitat d'habitatges.
- Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús són les que s'estableixen en els apartats següents. No obstant aquestes condicions d'ordenació poden ser modificades per les disposicions de planejament de desenvolupament aprovat en els sòls que, en els plànols d'ordenació, la clau de zonificació s'acompanya de la indicació segons ordenació (s/o).
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	<i>1.000 mts². o l'existent abans de 1985</i>
------------------	--

4. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	<i>Edificació en filera, front, corona o pati.</i>	
Densitat	<i>1 hab. x 400 m² de parcel·la.</i>	
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	<i>0,40 m² st. / m² sòl.</i>
	Sostre màxim per agrupació	<i>1.600 m²</i>
	Alçada reguladora màxima	<i>6,50 mts.</i>
	Separacions:	
	· al carrer	<i>Fixa i obligatòria de 5 mts.</i>

	· als laterals de parcel·la	<i>L'edificació serà entre mitgeres, excepte les dels dos extrems, que se separaran com a mínim 3 mts. dels llinars laterals de parcel·la.</i>
	Construccions auxiliars	<i>Dins la franja de separació a vial, s'admet la construcció d'un garatge en substitució de terres (soterrani) amb una superfície màxima de 30 m2 per habitatge.</i>
Unitats de promoció	Unitat màxima de promoció	<i>12 cases i un màxim de 48 mts. lineals d'amplada de façana.</i>
	Promocions individuals	<i>En aquest cas caldrà redactar un pla de millora urbana que ordeni la totalitat de la futura agrupació (volums, façanes i espais lliures) tal i com s'indica en els apartats referents a les unitats de promoció.</i>
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	<i>Pb + 1pp</i>
	Fondària edificable	<i>12 mts. a totes les plantes i per a tots els usos.</i>
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	<i>2,20 mts.</i>
	· planta baixa	<i>2,50 mts.</i>
	· planta pis	<i>2,50 mts.</i>
	Composició de la façana	<i>La façana de cada unitat d'habitatges es farà evident com un sol conjunt, essent totes les façanes individuals compositivament iguals.</i>
	Cossos sortints oberts	<i>S'admeten cossos sortints oberts amb una volada màxima sobre l'espai lliure de parcel·la de 0,50 mts.</i>
	Cossos sortints tancats	<i>S'admeten cossos sortints tancats (tribunes) amb una volada màxima sobre l'espai lliure de parcel·la de 0,50 mts.</i>
	Longitud màxima dels cossos sortints	<i>No podran suposar, en conjunt, més del 50% de l'amplada de la façana.</i>
	Coberta	<i>Lliure.</i>
	Colors	<i>Els colors de tots els elements constructius s'ajustaran obligatòriament a la gamma d'ocres, verds o terrosos adaptats a l'entorn.</i>
	Fusteria	<i>Lliure</i>
	Vegetació	<i>S'haurà d'ajardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i oculti al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.</i>
Espai lliure de l'edificació	<i>El 40% de l'espai lliure de parcel·la es destinarà a jardí col·lectiu al servei de l'agrupació.</i>	
Plans de millora urbana	<i>En casos particulars motivats per raons paisatgístiques, es podran modificar les condicions d'edificació mitjançant la redacció, tramitació i aprovació d'un pla de millora urbana.</i>	

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111.</i>

Article 185. Zona de torres (clau 11)

- La zona de torres es correspon amb un dels àmbits ordenats mitjançant els plans parcials de Sant Pol Platja i Sant Pol Interior, actualment desenvolupats en la seva totalitat. En aquesta zona s'hi ha previst la configuració d'un barri amb edificació aïllada en torres multiresidencials o edificis monoresidencials en filera amb separació del front de carrer i de parcel·la.
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	<i>24 mts.</i>
Parcel·la mínima	<i>700 mts².</i>

- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Tipus d'ordenació		<i>Edificació aïllada en torres multiresidencials o edificis monoresidencials en filera amb separació del front de carrer i de parcel·la.</i>
Densitat		<i>1 hab. / 115 m².</i>
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	<i>0,50 m² st. / m² sòl.</i>
	Sostre màxim edificable	<i>1.000 m² amb una longitud màxima de façana de 35 mts.</i>
	Ocupació màxima	<i>40 %</i>
	Alçada reguladora màxima	<i>10,00 mts.</i>
	Separacions:	
	· al carrer	<i>Fixa i obligatòria de 5 mts.</i>
	· als laterals de parcel·la	<i>1/2 de l'alçada amb un mínim de 3 mts.</i>
Paràmetres referits al carrer	Tanques	<i>Segons l'art. 92.</i>
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	<i>Pb + 2pp</i>
	Amplada mínima de façana	<i>18 mts.</i>
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	<i>2,20 mts.</i>
	· planta baixa	<i>2,50 mts.</i>
	· planta pis	<i>2,50 mts.</i>
	Entresolat a planta baixa	<i>No s'admet.</i>
	Sotacoberta	<i>No s'admet.</i>
	Soterranis	<i>Segons art. 87</i>
	Cossos sortints oberts	<i>S'admeten cossos sortints oberts únicament amb caràcter d'excepció, amb una volada màxima inferior a 0,60 mts i sempre i quan es justifiquin per motius de la composició de façana.</i>
	Cossos sortints tancats	<i>No s'admeten.</i>
	Condicions estètiques	<i>Totes les façanes tindran consideració i tractament de principal.</i>
	Tipus i material de la coberta	<i>Inclinada, a 2 aigües en edificació en filera i a 4 aigües en torres multiresidencials de teula, i amb un pendent màxim del 30%. S'admet la inserció de terrats plans dins del pla de coberta i situats a 2 mts. o més dels plans de façana.</i>
Espai lliure de l'edificació	<i>Els espais lliures de la parcel·la seran ajardinats i arbrats en un mínim del 60% de la superfície.</i>	

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111.</i>

Article 186. Zona d'apartaments (clau 12)

- La zona d'apartaments ordena aquells àmbits amb edificis multiresidencials aïllats que no segueixen necessàriament directrius de carrer.
- La zona de conservació de fronts es divideix en les subzones següents:
 - Subzona a / clau 12a.
 - Subzona b / clau 12b.
 - Subzona c / clau 12c.
 - Subzona d / clau 12d.
 - Subzona e / clau 12e.

Article 187. Subzona clau 12a d'apartaments.⁶⁹

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 187, es modifica l'apartat 5:

Article modificat segons MP POUM-05, publicada al DOGC núm. 6291 d'11/01/2013

A l'article 187, s'afegeix un nou apartat 6 i s'elimina l'hotel Panorama Park del llistat dels que figuren a l'apartat 5.

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 187, es modifica l'apartat 3, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima:
Article modificat segons MP POU-M-51, publicada al DOGC núm. XXXX de XX/XX/XXXX
 S'incorpora un apartat 7.

- Es correspon amb aquelles subzones amb una major alçada permesa.
- Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús són les que s'estableixen en els apartats següents. No obstant aquestes condicions d'ordenació poden ser modificades per les disposicions de planejament de desenvolupament aprovat en els sòls que, en els plànols d'ordenació, la clau de zonificació s'acompanya de la indicació segons ordenació (s/o).
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	20 mts.
Parcel·la mínima	1.000 mts ² .

- Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Edificació aïllada.
Densitat		1 hab. / 100 m ² .
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,80 m ² st. / m ² sòl.
	Ocupació màxima	40 %
	Alçada reguladora màxima	Segons article 88.
	Separacions:	
	· al carrer	Fixa i obligatòria de 5 mts.
	· als límits de parcel·la	1/2 de l'alçada amb un mínim de 3 mts.
	· entre edificis	Igual o superior a l'alçada del més alt.
Paràmetres referits al carrer	Tanques	Segons l'art. 92.
	Accés a l'edifici	S'admetrà una única entrada per a vehicles a cada parcel·la.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 3pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts. per usos residencials. 3,00 mts. per a altres usos.
	· planta pis	2,50 mts.
	Entresolat a planta baixa	Segons art. 65.
	Soterranis	Segons art. 87
	Condicions estètiques	Els materials i colors de façana s'ajustaran a la gamma de colors ocres, verds o terrosos que millor s'adaptin a l'entorn.
	Tipus i material de la coberta	Inclinada i amb un pendent màxim del 30%. Plana sense limitacions.
Condicions formals	La geometria dels edificis únicament pot ser de dos tipus: - formant blocs lineals amb una crugia màxima de 12 mts. - formant torres amb dues dimensions ortogonals no superiors a 22 mts. lineals. Tot projecte haurà de col·locar els edificis de manera que respectin i harmonitzin amb: - la topografia del terreny tot situant-se, preferentment, paral·lels a les corbes de nivell. - Les alineacions del carrer, buscant el seu paral·lelisme. En els casos d'edificis esglaonats, no es podran estendre sobre el terreny de manera que el nombre de plantes situat sobre el nivell amb consideració de planta baixa sigui superior al màxim permès. Quan això succeeixi caldrà dividir l'edifici i donar compliment a la separació mínima entre edificacions dins de la parcel·la.	
Espai lliure de l'edificació	Serà enjardinat, sense aparcament ni cap altre element que en dificulti el seu ús per al lleure, i amb una superfície mínima de 25 m ² per habitatge.	

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge Residencial comunitari Hoteler Comercial Oficines Serveis personals Usos dotacionals</i>	
Usos admesos en les finques en les quals s'hi troben ubicats establiments hotelers.	<i>Hotel Bellvue Av. St. Elm, s/n. Curhotel Hipòcrates Ctra. a St. Pol per la costa, 229 Hotel S'Agaró Mar Camí de la Caleta, 70 Hotel Caleta Park C/. Pere Màrtir Estrada, 36 Residència Alabriga Ctra. a St. Pol per la costa, s/n Hotel Barcarola Camí Fondo, 22 – C/. Pintor Pau Picasso – C/. Pintor J. Amat. Hotel Eden Roc c. Port Salvi – Pl. Pau Casals</i>	<i>Exclusivament els usos admesos en l'article 99 pels establiments hotelers, en categoria H1.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111.</i>	

6. Per a les finques on s'ubica l'Hotel Panorama Park de la Travessia del Raig, 1-5:

- Les condicions d'edificació seran les establertes per a la zona 12a, excepte pel que fa al nombre màxim de plantes que podrà ser de PB+4 PP, amb un sostre edificable màxim de 5.000 m², que es podrà destinar exclusivament a ús hoteler i compatibles de conformitat amb els punts 1 i 6 de l'article 99 del POUM.
- La concreció de les determinacions del POUM, pel que fa a les finques on s'ubica l'Hotel Panorama Park, es portarà a terme mitjançant la redacció prèvia d'un pla de millora urbana.
- El pla de millora urbana que desenvolupi les previsions del POUM en aquest àmbit determinarà les condicions concretes de la localització, volumetria i formalització de l'edificació, responnent, entre altres, els condicionaments topogràfics i paisatgístics, al costat dels de caràcter funcional.
- Atenent a la singularitat del lloc, caldrà justificar, de manera especial, l'acompliment de les previsions de l'article 27 b) de les normes urbanístiques del POUM, quan diu que no es permetrà que la situació, volum, alçària dels edificis, murs i tanques o la instal·lació d'altres elements, limiti el camp visual per a contemplar la bellesa natural, trenqui l'harmonia del paisatge o desfiguri la perspectiva pròpia.
- Als efectes exclusius per a la determinació de l'alçària màxima assolible per aquell edifici o edificis que puguin construir-se a la parcel·la on s'ubica l'Hotel Panorama Park, es prendrà, com a cota de referència per al punt d'aplicació de l'alçària reguladora, la cota 31,32 que es correspon amb el nivell de l'accés a l'actual cos d'edifici situat més al sud, sense perjudici de la necessitat d'adaptar-se a la topografia escalonada del terreny i al sostre màxim previst.
Pel que fa a la possible adaptació topogràfica del terreny, es considerarà, com a terreny original, l'existent en el moment de l'aprovació provisional d'aquest expedient.

7. Per a les finques on s'ubica l'Hotel Hipòcrates a la carretera de Sant Feliu a Sant Pol núm. 229:

- Les condicions d'edificació seran les establertes per a la zona 12a, excepte pel que fa al nombre màxim de plantes i la configuració volumètrica, que serà l'existent.
- El projecte tècnic que defineixi les obres de reforma / rehabilitació incorporaran les mesures correctores de l'Estudi d'Impacte i Integració paisatgística de la MP-POUM 51 i que a continuació es relacionen:
 - Mesures sobre l'edificació
 - Aplicació de colors i materials que harmonitzin amb la paleta cromàtica de l'entorn (terrosos, verds apagats, grisos naturals).
 - Revisió i tractament de façanes posteriors i laterals visibles des del litoral o vies públiques mitjançant el color i la geometria, agrupant conjunts de finestres per reduir l'impacte visual en alçada des del punt de vista a peu de carrer.

- Implantació de sistemes de jardineria vertical sobre les façanes exposades a l'espai públic o visibles des de les rutes d'accés, mitjançant estructures modulars amb espècies adaptades al clima mediterrani (vinca, heura, lligabosc, etc.).
 - Reducció de l'efecte d'artificialitat i volumetria contundent de l'edificació mitjançant murs verds integrats en subestructures adossades a la façana existent.
 - Millora del confort tèrmic de l'edifici mitjançant la protecció solar passiva que ofereix la vegetació vertical.
 - Connexió amb la infraestructura verda
 - Potenciació de la continuïtat paisatgística entre l'edifici i el mosaic verd proper (espais naturals o semi-naturals, jardins urbans, camins forestals).
 - Creació de corredors ecològics a petita escala que connectin la vegetació urbana amb zones forestals, afavorint biodiversitat funcional.
 - Naturalització de l'espai exterior immediat
 - Substitució de paviments durs continus per paviments drenants i suds a on plantar en escocells amples, que permetin infiltració.
 - Elecció de materials locals que responguin a criteris d'integració paisatgística.
 - Increment de la presència vegetal. Incorporació de vegetació autòctona ajudant a la través de parterres, enfiladisses i vegetació espontània controlada, seguint criteris d'ecologia urbana.
 - Restauració ecològica dels talussos amb tècniques de bioenginyeria paisatgística (malles orgàniques, estakes vives).
 - Vegetació i tractament perimetral
 - Plantació d'una franja perimetral de vegetació autòctona (alzines, llentiscles, romaní, marfull, pi blanc) que funcioni com a pantalla visual i connector ecològic.
 - Eliminació d'espècies exòtiques o invasores i substitució per espècies mediterrànies de baix consum hídric.
 - Espais lliures i enjardinament
 - Reducció de superfícies impermeables amb paviments drenants (sauló estabilitzat, llambordes filtrants) per millorar la infiltració i reduir l'impacte visual.
 - Integració d'espais d'estada amb disseny naturalitzat, que incorporin mobiliari discret i adaptat al medi.
 - Incorporació de l'ombra a través de construccions lleugeres suport de vegetació enfiladissa per llevar pes de les construccions pesades
 - La vegetació que es planti serà la relacionada a l'Annex I de l'EIIP
- c) S'admet que el centre de transformació elèctrica existent es mantingui en la seva ubicació actual.
- d) L'agrupació registral de les dues finques que conformaran la parcel·la única de l'establiment s'haurà d'acreditar abans de la concessió de la llicència municipal d'obres.

En aplicació de la Disposició Addicional 2a apartat 4t de la LUC, els promotors hauran d'abonar a l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, en qualitat d'administració actuant, l'equivalent econòmic del 15% de l'increment urbanístic i del valor del sòl destinat a espais lliures derivats de la nova ordenació en el moment d'atorgament de la llicència de rehabilitació o ampliació que habiliti l'ordenació fixada per la Mp-POUM 51 i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

La llicència municipal d'obres de reforma que incorpori les mesures d'integració paisatgística s'haurà de sol·licitar abans d'un any de l'entrada en vigor de la referida Mp-POUM 51.

Article 188. Subzona clau 12b d'apartaments⁷⁰**Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015**

A l'article 188, es modifica l'apartat 3, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima:

1. Es correspon amb aquelles subzones amb una menor alçada permesa.

2. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	20 mts.
Parcel·la mínima	1.000 mts ² .

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Edificació aïllada.
Densitat		1 hab. / 100 m ² .
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,80 m ² st. / m ² sòl.
	Ocupació màxima	40 %
	Alçada reguladora màxima	Segons article 88.
	Separacions:	
	· al carrer	Fixa i obligatòria de 5 mts.
	· als límits de parcel·la	1/2 de l'alçada amb un mínim de 3 mts.
	· entre edificis	Igual o superior a l'alçada del més alt.
Paràmetres referits al carrer	Tanques	Segons l'art. 92.
	Accés a l'edifici	S'admetrà una única entrada per a vehicles a cada parcel·la.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 2pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts. per usos residencials. 3,00 mts. per a altres usos.
	· planta pis	2,50 mts.
	Entresolat a planta baixa	Segons art. 65.
	Soterranis	Segons art. 87
	Condicions estètiques	Els materials i colors de façana s'ajustaran a la gamma de colors ocres, verds o terrosos que millor s'adaptin a l'entorn.
	Tipus i material de la coberta	Inclinada i amb un pendent màxim del 30%. Plana sense limitacions.
Condicions formals	La geometria dels edificis únicament pot ser de dos tipus:	
	- formant blocs lineals amb una crugia màxima de 12 mts. - formant torres amb dues dimensions ortogonals no superiors a 22 mts. lineals.	
	Tot projecte haurà de col·locar els edificis de manera que respectin i harmonitzin amb:	
	- la topografia del terreny tot situant-se, preferentment, paral·lels a les corbes de nivell. - Les alineacions del carrer, buscant el seu paral·lelisme.	
	En els casos d'edificis esglaonats, no es podran estendre sobre el terreny de manera que el nombre de plantes situat sobre el nivell amb consideració de planta baixa sigui superior al màxim permès. Quan això succeeixi caldrà dividir l'edifici i donar compliment a la separació mínima entre edificacions dins de la parcel·la.	
Espai lliure de l'edificació	Serà enjardinat, sense aparcament ni cap altre element que en dificulti el seu ús per al lleure, i amb una superfície mínima de 25 m ² per habitatge.	

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Comercial. Oficines. Serveis personals. Usos dotacionals.
--------------	---

Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111.
------------------------------	--------------------

Article 189. Subzona clau 12c d'apartaments

- Es correspon amb aquelles subzones en què els paràmetres bàsics corresponen a la tipologia pròpia de la zona 12, si bé cal que mitjançant una figura de planejament prèvia al projecte es reguli específicament l'ocupació i les alçades permeses.

- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	20 mts.
Parcel·la mínima	1.000 mts ² .

- Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
Edificabilitat	0,80 m ² st. / m ² sòl.
Densitat	1 hab. / 100 m ² .

El demés paràmetres de condicions d'edificació es definiran mitjançant un Pla especial urbanístic.

- Les condicions d'ús són les següents: les mateixes que a la subzona 12b.

Article 190. Subzona clau 12d d'apartaments⁷¹

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 190, es modifica l'apartat 3, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima:

- Es correspon amb les finques de l'Av. Vall d'Aro que es caracteritzen per l'edificació de blocs d'apartaments alineats paral·lelament al vial seguint una volumetria específica ja regulada en el Pla Parcial de Sant Pol Interior, actualment desenvolupat en la seva totalitat.

- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	20 mts.
Parcel·la mínima	800 mts ² .

- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Tipus d'ordenació	Segons la determinada pel pla aprovat anteriorment.	
Densitat	1 hab. / 100 m ² .	
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,82 m ² st. / m ² sòl.
	Ocupació màxima	35 % amb una profunditat edificable màxima de 13 mts. en les plantes pis.
	Alçada reguladora màxima	Segons article 88.
	Separacions:	
	· al carrer	Planta baixa alineada a vial. 4 mts. en planta pis.
Paràmetres referits al carrer	· a passatges devianants	3 mts.
	· a veïns	5 mts.
	Tanques	Segons l'art. 83.
Paràmetres referits a l'edificació	Accés a l'edifici	Una única entrada de vehicles per parcel·la.
	Nombre màxim de plantes	Pb + 2pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,25 mts. per a garatge 2,40 mts. per a magatzem
	· planta baixa	2,50 mts.
	· planta pis	2,50 mts.
	Entresolat a planta baixa	No s'admet.
	Sotacoberta	No s'admet.
	Soterranis	Segons art. 87 amb la limitació següent: - en cap cas superarà l'ocupació màxima permesa.
	Condicions estètiques	Els materials i colors de façana s'ajustaran a la gamma de colors ocres, verds o terrosos que millor s'adaptin a l'entorn.

	Tipus i material de la coberta	<i>Inclinada i amb un pendent màxim del 30%. S'admetrà la inserció de terrats plans dins del pla de coberta i sempre que es situïn a una distància de 2 mts. del pla de façana.</i>
Condicions formals	<i>Totes les façanes tindran consideració i tractament de principal, havent-se d'utilitzar materials adients a tal fi. Als efectes de mantenir criteris estètics en la composició dels edificis, la cornisa de remat de la planta baixa serà horitzontal a 5 mts. de la cota mitja del terreny i, per tant, seran les plantes baixes les que absorbiran la diferència respecte del terreny.</i>	
Espai lliure de l'edificació	<i>Disposarà d'arbrat en un mínim del 50% de la seva superfície, havent-se d'utilitzar espècies autòctones.</i>	

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge multiresidencial Comercial, en planta baixa. Magatzem relacionat amb el comercial, en planta soterrani. Socio-cultural.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111.</i>

Article 191. Subzona clau 12e d'apartaments⁷²

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 191, es modifica l'apartat 3, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima:

1. Aquesta subzona equival a la qualificació 12e1 que originàriament va crear el Pla Parcial Sant Pol Platja.
2. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	<i>20 mts.</i>
Parcel·la mínima	<i>1.500 mts².</i>

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	<i>Edificació aïllada alineada a vial.</i>	
Densitat	<i>1 hab. / 100 m².</i>	
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	<i>0,82 m² st. / m² sòl.</i>
	Ocupació màxima	<i>50 %</i>
	Alçada reguladora màxima	<i>Segons article 88.</i>
	Separacions:	
	· al carrer	<i>Planta baixa alineada a vial. 4 mts. en planta pis.</i>
	· a passatges peatonals	<i>3 mts.</i>
Paràmetres referits al carrer	· a veïns	<i>5 mts.</i>
	Tanques	<i>Segons l'art. 63.</i>
	Nombre màxim de plantes	<i>Pb + 2pp</i>
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	<i>2,25 mts. per a garatge. 2,40 mts. per a magatzem.</i>
	· planta baixa	<i>2,50 mts. per a usos residencials. 4,50 mts. per a usos comercials.</i>
	· planta pis	<i>2,50 mts.</i>
	Entresolat a planta baixa	<i>No s'admet.</i>
	Sotacoberta	<i>No s'admet.</i>
	Soterranis	<i>Segons art. 87 amb la limitació que en cap cas superarà l'ocupació màxima permesa.</i>
Paràmetres referits a l'edificació	Condicions estètiques	<i>Els materials i colors de façana s'ajustaran a la gamma de colors ocres, verds o terrosos que millor s'adaptin a l'entorn.</i>

	Tipus i material de la coberta	<i>Inclinada i amb un pendent màxim del 30%. S'admetrà la inserció de terrats plans dins del pla de coberta i sempre que es situïn a una distància de 2 mts. del pla de façana.</i>
Condicions formals	<i>Totes les façanes tindran consideració i tractament de principal, havent-se d'utilitzar materials adients a tal fi. Als efectes de mantenir criteris estètics en la composició dels edificis, la cornisa de remat de la planta baixa serà horitzontal a 5 mts. de la cota mitja del terreny i, per tant, seran les plantes baixes les que absorbiran la diferència respecte del terreny.</i>	
Espai lliure de l'edificació	<i>Disposarà d'arbrat en un mínim del 50% de la seva superfície, havent-se d'utilitzar espècies autòctones.</i>	

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge. Hoteler. Comercial en planta baixa..</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111.</i>

Article 192. Subzona clau 12f d'apartaments⁷³

Article modificat segons MP POUM-22, publicada al DOGC núm. 6958 de 17/09/2015

A l'article 192, es modifica l'apartat 3, en allò relatiu a l'alçada reguladora màxima:

1. Aquesta subzona equival a la qualificació 12e2 que originàriament va recollir el Pla Parcial Sant Pol Platja, actualment desenvolupat en la seva totalitat.
2. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	<i>20 mts.</i>
Parcel·la mínima	<i>1.000 mts².</i>

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		<i>Torres residencials en edificacions aïllades i projecció unitària.</i>
Densitat		<i>1 hab. / 110 m².</i>
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	<i>0,90 m² st. / m² sòl.</i>
	Ocupació màxima	<i>45 %, amb una profunditat màxima edificable de 15 mts. per a la planta pis.</i>
	Alçada reguladora màxima	<i>Segons article 88.</i>
	Separacions:	
	· al carrer	<i>Planta baixa alineada a vial. 4 mts. en planta pis.</i>
Paràmetres referits al carrer	· a passatges peatonals	<i>3 mts.</i>
	· a veïns	<i>5 mts.</i>
	Tanques	<i>Segons l'art. 92.</i>
	Nombre màxim de plantes	<i>Pb + 3pp</i>
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	<i>2,25 mts. per a garatge. 2,40 mts. per a magatzem.</i>
	· planta baixa	<i>2,50 mts. per a usos residencials. 4,50 mts. per a usos comercials.</i>
	· planta pis	<i>2,50 mts.</i>
	Entresolat a planta baixa	<i>No s'admet.</i>
	Sotacoberta	<i>No s'admet.</i>
Paràmetres referits a l'edificació	Soterranis	<i>Segons art. 87 amb la limitació que en cap cas superarà l'ocupació màxima permesa.</i>
	Condicions estètiques	<i>Els materials i colors de façana s'ajustaran a la gamma de colors ocres, verds o terrosos que millor s'adaptin a l'entorn.</i>

	Tipus i material de la coberta	<i>Inclinada i amb un pendent màxim del 30%. S'admetrà la inserció de terrats plans dins del pla de coberta i sempre que es situïn a una distància de 2 mts. del pla de façana.</i>
Condicions formals	<i>Totes les façanes tindran consideració i tractament de principal, havent-se d'utilitzar materials adients a tal fi. Als efectes de mantenir criteris estètics en la composició dels edificis, la cornisa de remat de la planta baixa serà horitzontal a 5 mts. de la cota mitja del terreny i, per tant, seran les plantes baixes les que absorbiran la diferència respecte del terreny.</i>	
Espai lliure de l'edificació	<i>Disposarà d'arbrat en un mínim del 50% de la seva superfície, havent-se d'utilitzar espècies autòctones.</i>	

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge. Comercial en planta baixa.</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111.</i>

Article 192bis. Subzona clau 12g d'apartaments

Article modificat segons MP.POUM-26, publicada al DOGC núm. 7389 del 13/06/2017.

A l'article 192bis, s'afegeix aquest article corresponent a la zona d'apartaments.

- Es correspon amb l'àmbit situat a l'entorn del Monestir que inclou terrenys que, en part, havien format part del sector SMU-36, així com la parcel·la contigua del carrer Jecsalis.
- Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús són les que s'estableixen en els apartats següents.
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	<i>16 mts.</i>
Parcel·la mínima	<i>1.000 m².</i>

4. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	<i>Edificació aïllada.</i>	
Densitat	<i>1 hab/725 m de parcel·la</i>	
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	<i>0,40 m2st/m2sòl</i>
	Ocupació màxima	<i>40 %</i>
	Alçada reguladora màxima	<i>Segons article 88.</i>
	Separacions:	
	· al carrer, espais lliures i a sòl no urbanitzable	<i>Mínim de 5 m</i>
Paràmetres referits al carrer	· als límits de parcel·la	<i>1/2 de l'alçada amb un mínim de 3 m</i>
	· entre edificis	<i>Igual o superior</i>
	Tanques	<i>Segons l'art. 92.</i>
	Accés a l'edifici	<i>S'admetrà una única entrada per a vehicles</i>
	Nombre màxim de plantes	<i>Pb + 1pp</i>
Paràmetres referits a l'edificació	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	<i>2,20 mts.</i>
	· planta baixa	<i>2,50 mts.</i>
	· planta pis	<i>2,50 mts.</i>
	Composició de la façana	<i>Lliure</i>
	Material i color de la façana	<i>S'ajustarà a la gamma de colors terrossos adaptats a l'entorn. En edificacions en el front marítim els colors seran de la gamma dels terrossos foscs o verds foscos per minimitzar el seu impacte visual.</i>
	Coberta	<i>Inclinada i amb un pendent màxim del 30%. S'admet un percentatge de coberta plana no superior al 30 % de la superfície de la coberta.</i>
	Material i color de la coberta	<i>Teula àrab de color rogenc.</i>
	Fusteria	<i>Lliure</i>

	Vegetació	<i>S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i ocultí al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.</i>
--	-----------	---

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge. Hoteler</i>
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111.</i>

6. Altres condicions:

- S'haurà de mantenir un àmbit no edificable com a mínim d'una amplada de 18 metres respecte del límit parcel·lari contigu amb l'espai públic que envolta el Monestir, segons figura als plànols d'ordenació de la MP-POUM (MP-POUM 26. ENTORN MONESTIR I SMU-36).
- Atès que la present subzona afecta directament el jaciment Monestir de Sant Feliu núm. 12638 / Àrea d'expectativa arqueològica AR001 del Catàleg de béns a protegir, els projectes arquitectònics i/o urbanístics que es desenvolupin hauran de preveure el control arqueològic de les obres.

7. Condicions en relació a l'ús hotel·ler.

- En el cas que la finca es destini a la implantació d'un establiment hotel·ler seran d'aplicació les disposicions de l'article 99 de les NNUU del POUM.
- El Pla de millora urbana previst en el segon paràgraf de l'article 99.5, determinarà les condicions concretes de la localització, volumetria i formalització de l'edificació, responent, entre altres, als condicionaments topogràfics i paisatgístics, al costat dels de caràcter funcional.
- S'haurà de disposar l'edificació per tal de conservar una massa arbòria entre el Monestir i la zona boscosa de Monticalvari
- La proposta de l'edificació en aquesta zona se sotmetrà al dictamen de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya, en tractar-se d'un àmbit que forma part de l'entorn d'un Bé Cultural d'Interès Nacional.

Atenent a la singularitat del lloc, caldrà justificar, de manera especial, l'acompliment de les previsions de l'article 27 b) de les normes urbanístiques del POUM, quan diu que no es permetrà que la situació, volum, alçada dels edificis, murs i tanques o la instal·lació d'altres elements, limiti el camp visual per contemplar la bellesa natural, trenqui l'harmonia del paisatge o desfiguri la perspectiva pròpia.

- Pel que fa a la possible adaptació topogràfica del terreny, es considerarà, com a terreny original, l'existent en el moment de l'aprovació provisional d'aquest expedient.

Article 192bis-bis. Subzona clau 12h d'apartaments.

Article modificat segons la MP POUM-28, publicada al DOGC núm. 8248 del 16/10/2020.

A l'article 192bis-bis, s'afegeix aquest article corresponent a la zona d'apartaments.

1. Es correspon a l'àmbit del PA-12*a) situat a la cantonada entre la carretera de Sant Pol i el penya segat sobre el port, en part dels terrenys que havien format el polígon PA-12, amb una major alçada permesa.
2. Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús són les que s'estableixen en els apartats següents
3. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	<i>La que resulta de la delimitació de la peça PA-12*a) del polígon PA-12*</i>
Parcel·la mínima	<i>Parcel·la única, que es correspon amb la totalitat de la zona 12h) dins l'àmbit de la peça PA-12*a) del polígon PA-12*</i>

4. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Edificació aïllada.
Densitat		L'existent en el moment de l'aprovació definitiva del POUM
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	L'existent en el moment de l'aprovació definitiva del POUM
	Ocupació màxima	L'existent en el moment de l'aprovació definitiva del POUM
	Alçada reguladora màxima	L'existent en el moment de l'aprovació definitiva del POUM

	Separacions:	<i>L'existent en el moment de l'aprovació definitiva del POUM</i>
Paràmetres referits al carrer	Tanques	<i>Segons l'art. 92.</i>
	Accés a l'edifici	<i>L'existent en el moment de l'aprovació definitiva del POUM</i>
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	<i>L'existent en el moment de l'aprovació definitiva del POUM</i>
	Soterranis	<i>L'existent en el moment de l'aprovació definitiva del POUM</i>
	Tipus i material de la coberta	<i>L'existent en el moment de l'aprovació definitiva del POUM</i>
Espai lliure de l'edificació	<i>Serà enjardinat, sense aparcament ni cap altre element que en dificulti el seu ús per al lleure.</i>	

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	<i>Habitatge Residencial comunitari Hoteler Comercial Oficines Serveis personals Usos dotacionals</i>	
Dotació mínima d'aparcament:	<i>Segons l'art. 111.</i>	<i>L'existent en el moment de l'aprovació definitiva del POUM</i>

Article 192tris. Subzona clau 12i d'apartaments.

Article modificat segons la MP POUM-28, publicada al DOGC núm. 8248 del 16/10/2020.

A l'article 192tris, s'afegeix aquest article corresponent a la zona d'apartaments.

- Es correspon a l'àmbit del PA-12*b) situat a la cantonada entre els carrers de París i Londres en terrenys que havien format part del sector SMU-13, amb una major alçada permesa.
- Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús, són les que s'estableixen en els apartats següents.
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	<i>La que resulta de la delimitació de la peça PA-12*b) del polígon PA-12*</i>
Parcel·la mínim	<i>Parcel·la única, que es correspon a la que resulta de la delimitació de la peça PA-12*b) del polígon PA-12*</i>

4. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	<i>Edificació aïllada.</i>	
Densitat	<i>1 hab. / 100 m².</i>	
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	<i>3.200 m² sostre màxim total (amb independència de l'ús a què es destini).</i>
	Ocupació màxima	<i>40 %</i>
	Alçada reguladora màxima	<i>13,10 mts.</i>
	Separacions:	
	· al carrer	<i>Mínima de 5 mts.</i>
	· als límits de parcel·la	<i>Mínima de 5 mts.</i>
Paràmetres referits al carrer	· entre edificis	<i>1/2 de l'alçada amb un mínim de 5 mts</i>
	Tanques	<i>Segons l'art. 92.</i>
	Accés a l'edifici	<i>S'admetrà una única entrada per a vehicles a cada edifici de la parcel·la.</i>
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	<i>Pb + 3pp</i>
	Alçada lliure mínima :	

	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts. per usos residencials. 3,00 mts. per a altres usos.
	· planta pis	2,50 mts.
	Entresolat a planta baixa	Segons art. 65.
	Soterranis	Segons art. 87
	Condicions estètiques	Els materials i colors de façana s'ajustaran a la gamma de colors ocres, verds o terrosos que millor s'adaptin a l'entorn.
	Tipus i material de la coberta	Inclinada i amb un pendent màxim del 30%. Plana sense limitacions.
Condicions d'implantació	L'aplicació de les disposicions d'aquest article es portarà a terme mitjançant la redacció prèvia d'un pla de millora urbana, als efectes previstos a l'article 70.1.b) del TRLUC. Aquest pla de millora urbana concretarà la localització, composició volumètrica i formalització de l'edificació, responnent, entre altres, els condicionaments topogràfics i paisatgístics del terreny.	
Espai lliure de l'edificació	Serà enjardinat, sense aparcament ni cap altre element que en dificulti el seu ús per al lleure.	

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge Residencial comunitari Hoteler Comercial Oficines Serveis personals Usos dotacionals	
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111.	

Article 192-. Quart Subzona clau 12j d'apartaments

Article modificat segons la MP POUM-47, publicada al DOGC núm. 9589 del 23/01/2026.

A l'article 192-. Quart, s'afegeix aquest article corresponent a la zona 12j d'apartaments.

- Es correspon a les parcel·les amb la qualificació Zona 12 d'apartaments de l'àmbit de l'anterior SMU-05 "Vista Alegre Nord" que s'incorpora al present planejament general modificat per la Mp-POUM 47.
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	20 mts.
Parcel·la mínima	1.000 m².

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.	
Densitat	6 habitatges de parcel·la	
Paràmetres referits a la parcel·la	Sostre màxim edificable	1.024,38 m²
	Ocupació màxima	60 %
	Alçada reguladora màxima	Segons article 88.
	Separacions:	
	· al carrer	3 m.
	· al fons de parcel·la	3 m
	· al fons de parcel·la	3 m
	Tanques	Segons l'article 92

Paràmetres referits al carrer	Accés a l'edifici	S'admetrà una única entrada per a vehicles
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 1pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts.
	· planta pis	2,50 mts.
	Composició de la façana	Lliure
	Material i color de la façana	S'ajustarà a la gamma de colors terrossos adaptats a l'entorn.
	Coberta	Inclinada amb un pendent màxim del 30% i/o plana.
	Material i color de la coberta	Teula àrab de color rogenc.
	Fusteria	Lliure
	Vegetació	S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i ocults al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge.
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111.

Article 193. Zona de Passeig Marítim (clau 13)

- La zona de Passeig Marítim ordena la primera línia de mar del Passeig Marítim format per una pantalla d'edificació en alçada. El present POUM congela aquesta edificació assenyalant com han de fer-se les darreres substitucions d'edificis.
- Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús són les que s'estableixen en els apartats següents. No obstant aquestes condicions d'ordenació poden ser modificades per les disposicions de planejament de desenvolupament aprovat en els sòls que, en els plànols d'ordenació, la clau de zonificació s'acompanya de la indicació segons ordenació (s/o).
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	L'existent abans de 1985.
------------------	---------------------------

4. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Tipus d'ordenació		Alineada a vial.	
Densitat		1 hab. / 100 m².	
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat Edificable	Pl. Baixa	Total per a usos no residencials. 16 mts. per a usos residencials.
		Pl. Pis	16 mts. per a tots els usos.
		En usos residencials en planta baixa i per a tots els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació amb una superfície mínima equivalent al 20% de la parcel·la..	
		Alçada reguladora màxima	17,50 mts.
		Accés a l'edifici	S'admet una única entrada per a vehicles a cada parcel·la.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 5pp	
	Alçada lliure mínima :		
	· soterrani	2,20 mts.	

· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.
· planta pis	2,50 mts.
Entresolat de planta baixa	No s'admet.
Sotacoberta	S'admet.
Coberta	Segons l'art. 69.
Cossos sortints oberts: balcons	Segons l'art. 80 amb la limitació que la volada màxima no serà mai superior a 0,80 mts.
Cossos sortints tancats: tribunes	Segons l'art. 80 amb les limitacions següents: - La volada màxima no serà mai superior a 0,80 mts. - La longitud màxima per planta no superarà el 20% de la longitud de façana.
Colors	S'ajustaran a la gamma de colors ocres o terrosos adaptats a l'entorn.

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Comercial. Oficines. En cada illa podrà assentar-se únicament 2 establiments financers en planta baixa, sempre que no se situïn en el mateix carrer. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Socio-Cultural. Docent. Serveis personals excepte els usos recreatius relatius a discoteques, bars musicals, sales de ball i sales de festa.
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111.

Article 194. Zona d'espais lliures privats (clau 14)

- La zona d'espais lliures privats abasta sòls enjardinats o amb vegetació natural que es distingeixen per ser de propietat i ús privat i ser destinats preferentment al lleure.
- Les condicions de l'edificació que s'assenti en aquest sòl és la següent:
 - En els sòls qualificats d'espais lliures privats es permetran edificacions destinades a l'activitat de manteniment i a altres d'auxiliars com petits magatzems de jardineria, pavellons de lleure i pèrgoles cobertes.
 - L'ocupació màxima d'aquestes edificacions serà el 2% de la superfície de la zona.
 - L'edificació tindrà, com a màxim una alçada de 3 metres i se separarà, com a mínim, 6 metres dels llindars.

Article 195 Zona d'activitats econòmiques (Clau 15)⁷⁴

Article modificat segons MP POUM-20, publicada al DOGC núm 6649, de 23/06/2014.

Substitueix l'anterior article 195, afegint-hi el detall d'elles sub-zones 15a, 15b i 15c

Article modificat segons MP POUM-38, publicada al DOGC núm 8680, de 01/06/2022.

Es modifica l'article 195 de les NNUU del POUM, traient els apartats relatius a la Zona d'activitats econòmiques a Bujonis industrial Sud (que formaran un nou article 195-bis) i afegint-hi un apartat on es preveu que, mitjançant la redacció i tramitació d'un PMU, es pugui plantejar una ordenació alternativa a la prevista en el POUM en determinades parcel·les d'ordenació aïllada.

- La zona d'activitats econòmiques comprèn els sòls destinats a usos industrials, comercials i d'oficines. No admet els usos residencials.
- Si el sòl qualificat de zona d'activitats econòmiques ha estat regulat per un planejament derivat aprovat amb anterioritat a l'aprovació del POUM, es regirà per aquest planejament.
- En cas que el sòl qualificat de zona d'activitats econòmiques no estigui prèviament regulat per un planejament derivat, es regirà pels paràmetres següents.
 - Índex d'edificabilitat neta: 1 m² sostre/m² sòl
 - Alçada màxima 10,50 metres
 - Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis

L'ordenació de volums haurà de concretar-se mitjançant un planejament urbanístic derivat o amb la llicència urbanística.

4. En el sòl qualificat com a zona d'activitats econòmiques, en les tipologies corresponents a l'edificació aïllada, en parcel·les de superfície superior al doble de la parcel·la mínima i amb una longitud de front de parcel·la també superior al doble del front mínim, es podrà plantejar una ordenació alternativa a la directament establerta en el POUM pel que fa a l'ordenació de volums i a la millora de l'estructura urbana, mitjançant la redacció i tramitació d'un Pla de Millora Urbana, que serà preceptiu sempre que es requereixi una nova vialitat per donar accés i servei a les diferents entitats susceptibles d'aprofitament independent que es proposin implantar a la parcel·la.

El Pla de Millora Urbana que es redacti, haurà de preveure, si és el cas, la nova vialitat i les infraestructures necessàries per donar accés a les diferents entitats i als altres espais que resultin necessaris, així com establir les condicions per a la formalització de les edificacions resultants en un projecte unitari.

El PMU haurà de subjectar-se a les determinacions establertes a l'article 198 d'aquesta normativa i a les disposicions d'integració paisatgística del PDURSNS_LG.

Article 195-bis. Zona d'activitats econòmiques a Bujonis industrial Sud

Article modificat segons MP POUM-38, publicada al DOGC núm 8680, de 01/06/2022.

S'afegeix un nou article que inclou la normativa relativa a la Zona d'activitats econòmiques a Bujonis industrial Sud (que estava inclosa a l'article 195), organitzada en tres apartats segons les respectives claus 15a, 15b i 15c.

A la regulació de les dues primeres s'hi afegeix un apartat que possibilita incrementar el nombre d'entitats susceptibles d'aprofitament independent per parcel·la, fixant-ne les condicions.

1. (Clau 15a) Activitats econòmiques d'indústria aïllada a Bujonis industrial Sud

Tipologia: edificació aïllada separada dels límits de parcel·la

- Condicions de parcel·la: mínima de 1.100 m²
- Front de Parcel·la: mínim de 27 m.
- Ocupació: màxima del 60%
- Separació a límits: 5 metres
- Alçària màxima: màxim 12 m. (PB+PP)
- Índex d'edificabilitat neta: 1 m² sostre/m² sòl

Usos principals

- Usos industrials, regulats a l'article 106 de les NNUU del POUM.
- Ús d'estacions de servei, regulat a l'article 108 de les NNUU del POUM.
- Ús comercial, limitat al servei de venda directa o en terminologia comercial, "serveis de venda al detall", exclosa la comercialització de productes alimentaris.

Usos compatibles

- La implantació dels usos compatibles es limita a un màxim del 20% del sostre total previst per al conjunt del sector i a un màxim del 20% del sòl corresponent a les parcel·les industrials.
- Ús residencial, limitat a una sola vivenda unifamiliar lligada a l'activitat de la indústria, (habitatge del guarda o propietari), en parcel·les industrials superiors als 5.000 m² de superfície, i sempre que el sostre total destinat a habitatge no superi els 250 m². Aquesta superfície comptarà a efectes d'ocupació i s'ubicarà respectant els paràmetres de separacions als límits, alçària màxima, número de plantes, volum i edificabilitat màximes
- Els usos de serveis personals de l'article 102 de les NNUU del POUM, exceptuant els d'atenció personal definits en el punt 1 de l'article esmentat.
- Els usos dotacionals de l'article 103 de les NNUU del POUM, exceptuant els assistencials i sanitaris definits en el punt 1 de l'article esmentat.
- Ús d'oficines, regulat a l'article 105 de les NNUU del POUM.
- Ús d'estacionament i aparcament, regulat a l'article 111 de les NNUU del POUM.

Usos prohibits

Els usos prohibits són els que no s'inclouen en els usos principals i els usos compatibles, i aquells que, dins de l'ús industrial, comportin activitats que puguin resultar perilloses o potencialment contaminants.

RESUM DE LES CONDICIONS D'ÚS	PRINCIPAL	COMPATIBLE	PROHIBIT
ÚS RESIDENCIAL			
Ús d'habitatge		1	

Ús residencial comunitari			
Ús hotel·ler			
Ús residencial rural			
Ús de càmping			
USOS DE SERVEIS PERSONALS			
Usos d'atenció personal			
Restauració			
Usos recreatius			
Espectacles			
USOS DOTACIONALS			
Usos assistencials i			
Usos docents, culturals i religiosos.			
Usos esportius			
ÚS COMERCIAL			
ÚS D'OFICINES			
USOS INDUSTRIALS			
ESTACIONS DE SERVEI			
ÚS AGRÍCOLA I FORESTAL			
ÚS RAMADER			
ÚS EXTRACTIU			
ÚS D'APARCAMENT			

1) ús

residencial, limitat a una sola vivenda unifamiliar lligada a l'activitat de la indústria, (habitatge del guarda o propietari), en parcel·les industrials superiors als 5.000 m² de superfície, i sempre que el sostre total destinat a habitatge no superi els 250 m². Aquesta superfície comptarà a efectes d'ocupació, i s'ubicarà respectant els paràmetres de separacions als límits, alçària màxima, número de plantes, volum i edificabilitat màximes.

Nombre d'entitats susceptibles d'aprofitament independent per parcel·la.

S'admetrà més d'una entitat susceptible d'aprofitament independent per parcel·la, mitjançant la divisió en règim de propietat horitzontal o la formació d'un complex immobiliari, sempre que es compleixin les següents condicions:

- Que totes les entitats resultants afrontin i disposin d'accés directe a vial públic.
- Que cada entitat tingui una façana mínima de 10 metres i que la mitjana de totes les entitats resultants sigui, com a mínim, de 400m² de sostre, amb un mínim de 250m² per entitat.
- Que el conjunt d'entitats corresponguin a un projecte unitari.

2. (Clau 15b) Activitats econòmiques d'indústria entre mitgeres a Bujonis industrial Sud

Tipologia: edificació entre mitgeres separada del límit posterior de parcel·la i alineada de vialitat

- Condicions de parcel·la: mínima de 600 m²
- Front de parcel·la: mínim de 20 m.
- Ocupació: màxima del 70%
- Separació a límits: 9 metres
- Alçària màxima: màxim 7 m (PB+PP)
- Índex d'edificabilitat neta: 1 m² sostre/m² sòl

Usos principals

- Usos industrials, regulats a l'article 106 de les NNUU del POUM.
- Ús d'estacions de servei, regulat a l'article 108 de les NNUU del POUM).
- Ús comercial, limitat al servei de venda directa o en terminologia comercial, "serveis de venda al detall", exclosa la comercialització de productes alimentaris.

Usos compatibles

- La implantació dels usos compatibles es limita a un màxim del 20% del sostre total previst per al conjunt del sector i a un màxim del 20% del sòl corresponent a les parcel·les industrials.
- Els usos de serveis personals de l'article 102 de les NNUU del POUM, exceptuant els d'atenció personal definits en el punt 1 de l'article esmentat.

- Els usos dotacionals de l'article 103 de les NNUU del POUM, exceptuant els assistencials i sanitaris definits en el punt 1 de l'article esmentat.
- Ús d'oficines, regulat a l'article 105 de les NNUU del POUM.
- Ús d'estacionament i aparcament, regulat a l'article 111 de les NNUU del POUM.

Usos prohibits

Els usos prohibits són els que no s'inclouen en els usos principals i els usos compatibles, i aquells que, dins de l'ús industrial, comportin activitats que puguin resultar perilloses o potencialment contaminants.

RESUM DE LES CONDICIONS D'ÚS	PRINCIPAL	COMPATIBLE	PROHIBIT
ÚS RESIDENCIAL			
Ús d'habitatge			
Ús residencial			
Ús hotel·ler			
Ús residencial rural			
Ús de càmping			
USOS DE SERVEIS PERSONALS			
Usos d'atenció personal			
Restauració			
Usos recreatius			
Espectacles			
USOS DOTACIONALS			
Usos assistencials i sanitaris			
Usos docents, culturals i religiosos.			
Usos esportius			
ÚS COMERCIAL			
ÚS D'OFICINES			
USOS INDUSTRIALS			
ESTACIONS DE SERVEI			
ÚS AGRÍCOLA I FORESTAL			
ÚS RAMADER			
ÚS EXTRACTIU			
ÚS D'APARCAMENT			

Nombre d'entitats susceptibles d'aprofitament independent per parcel·la.

S'admetrà més d'una entitat susceptible d'aprofitament independent per parcel·la, mitjançant la divisió en règim de propietat horitzontal o la formació d'un complex immobiliari, sempre que es compleixin les següents condicions:

- Que totes les entitats resultants afrontin i disposin d'accés directe a vial pública.
- Que cada entitat tingui una façana mínima de 10 metres i que la mitjana de totes les entitats resultants sigui, com a mínim, de 300m² de sostre.
- Que el conjunt d'entitats corresponguin a un projecte unitari.

3. (Clau 15c) Activitats econòmiques de tallers entre mitgeres a Bujonís industrial Sud

Tipologia: edificació entre mitgeres separada del límit posterior de parcel·la i alineada a vialitat

- Condicions de parcel·la: mínima de 300 m²
- Front de parcel·la: mínim de 10 m.
- Ocupació: màxima del 70%
- Separació a límits: 9 metres
- Alçària màxima: màxim 7 m. (PB+PP)
- Índex d'edificabilitat neta: 1 m² sostre/m² sòl

Usos principals

- Usos industrials, regulats a l'article 106 de les NNUU del POUM.
- Ús d'estacions de servei, regulat a l'article 108 de les NNUU del POUM.

- Ús comercial, limitat al servei de venda directa o en terminologia comercial, "serveis de venda al detall", exclosa la comercialització de productes alimentaris.

Usos compatibles

- La implantació dels usos compatibles es limita a un màxim del 20% del sostre total previst pel conjunt del sector i a un màxim del 20% del sòl corresponent a les parcel·les industrials.
- Els usos de serveis personals de l'article 102 de les NNUU del POUM, exceptuant els d'atenció personal definits en el punt 1 de l'article esmentat.
- Els usos dotacionals de l'article 103 de les NNUU del POUM, exceptuant els assistencials i sanitaris definits en el punt 1 de l'article esmentat.
- Ús d'oficines, regulat a l'article 105 de les NNUU del POUM.
- Ús d'estacionament i aparcament, regulat a l'article 111 de les NNUU del POUM.

Usos prohibits

Els usos prohibits són els que no s'inclouen en els usos principals i els usos compatibles, i aquells que, dins de l'ús industrial, comportin activitats que puguin resultar perilloses o potencialment contaminants.

RESUM DE LES CONDICIONS D'ÚS	PRINCIPAL	COMPATIBLE	PROHIBIT
ÚS RESIDENCIAL			
Ús d'habitatge			
Ús residencial comunitari			
Ús hotel·ler			
Ús residencial rural			
Ús de càmping			
USOS DE SERVEIS PERSONALS			
Usos d'atenció personal			
Restauració			
Usos recreatius			
Espectacles			
USOS DOTACIONALS			
Usos assistencials i			
Usos docents, culturals i religiosos.			
Usos esportius			
ÚS COMERCIAL			
ÚS D'OFICINES			
USOS INDUSTRIALS			
ESTACIONS DE SERVEI			
ÚS AGRÍCOLA I FORESTAL			
ÚS RAMADER			
ÚS EXTRACTIU			
ÚS D'APARCAMENT			

Article 196. Zona de càmping (clau 16)

1. La zona de càmping abasta sòls de propietat privada destinats a l'ús residencial de càmping.
2. L'edificabilitat és de 0,10 m² st/m² sòl. Els usos admesos són l'esportiu i el càmping. La seva ordenació es determinarà en el planejament derivat.

Article 196-Bis. a).- Subzona clau 17a).- Hotel Regina:

Article modificat segons MP POUM-05, publicada al DOGC núm. 6291 d'11/01/2013

Substitueix l'anterior article 196bis que passarà a ser 196-ter

- 1.- Es correspondrà amb les finques del carrer de la Creu núm. 32, actual hotel Regina i les finques del carrer Algavira, 15 i 17.
- 2.- Les condicions de parcel·lació i d'ordenació es corresponen amb les del seu entorn urbà consolidat. De manera genèrica, seran d'aplicació els paràmetres corresponents a la zona 5b), excepte el que es recull en els apartats següents:

Condicions d'edificació específiques de la subzona clau 17a).- hotel Regina

- Profunditat edificable: en planta baixa total per a usos no residencials i 15 m per a usos hotelers. En plantes pis, 15 metres.
- Alçària reguladora màxima: 13,20 m. L'alçària de la planta àtic no podrà excedir els 3,30 m.
- Nombre de plantes: planta baixa + 2 plantes pis + 1 planta àtic reculada 3 metres de les façanes a vial i pati d'illa.
- Usos admesos: ús d'alberg juvenil. Ús hotelier i els usos dotacionals vinculats a l'explotació hotelera. En les plantes baixes dels establiments hotelers, s'hi admeten usos comercials, usos d'oficina i usos de serveis personals, excepte els usos recreatius relatius a discoteques, bars musicals, sales de ball i sales de festa.

Article 196.bis/ b) Subzona clau 17b), Hotel s'Agaró Mar

Article modificat segons MP POUM-15, publicada al DOGC núm. 6338, de 19/03/2013

Substitueix l'anterior article 196bis que passarà a ser 196-ter

1. Es correspon amb l'àmbit del polígon d'actuació PA-29 hotel s'Agaró Mar, on s'hi troba situat l'esmentat establiment.

2. En tot el que no quedi regulat específicament per a aquesta subzona, seran d'aplicació les condicions d'ordenació que es corresponguin a les de l'entorn urbà consolidat, concretament les de la zona 12, Subzona clau 12a d'apartaments.

3. Condicions de parcel·lació

Aquesta subzona configura una parcel·la única i indivisible.

4. Condicions d'edificació

Tipus d'ordenació: Edificació aïllada

Edificabilitat: L'edificabilitat total resultant per a aquesta subzona és de 4.777,50 m² sostre.

Ocupació, separacions i alçària reguladora màxima: L'ocupació màxima de la parcel·la vindrà limitada per les àrees actualment ocupades, i es podrà ampliar només a les zones delimitades pels gàlibs del plànol annex; aquests gàlibs estableixen, a més, l'alçària reguladora màxima, el nombre de plantes i les separacions mínimes de l'edificació.

Aquests gàlibs són de 2 tipus:

a) Gàlibs ajustats d'alineacions i alçària: determinen les alineacions que hauran de tenir els volums de l'edificació (amb les possibles ampliacions), així com les alçàries precises dels sostres superiors d'aquests volums. Es refereixen, en tots els casos, a alineacions i alçàries dels edificis existents.

b) Gàlibs de límits de l'edificació: delimiten la zona dins la qual s'haurà de inscriure l'edificació (amb les possibles ampliacions), sense que puguin superar-se aquells límits, però sense que sigui obligatori que l'edifici arribi, en tots els punts, a aquelles línies ni segueixi aquelles alineacions.

Cossos sortints

Es permeten cossos sortints oberts amb sortida respecte als gàlibs de fins a 1,5 m.

Altres

No serà exigible la reserva de noves places d'aparcament, atès que la possible ampliació és molt inferior al 50% del sostre o del volum construït i tenint en compte les característiques de la parcel·la on es localitza l'hotel que ho fan inviable.

5. Condicions específiques per a l'ampliació de les edificacions existents En el moment de l'aprovació inicial d'aquesta modificació del POUM, la superfície hotelera que ja està construïda en els edificis principals és de 3.680 m² sostre.

A part del sostre esmentat en el paràgraf precedent, les edificacions auxiliars existents a l'entorn de la piscina i l'actual edifici d'aparcament i serveis que afronta amb el Camí de la Caleta, atenent a la seva situació en planta baixa respecte de l'esmentat camí i en soterrani en atenció al seu encaix en la topografia del terreny, tenen un sostre computable de 436,79 m² sostre.

En aquestes circumstàncies, i mentre que no es modifiquessin o enderroquessin, totalment o parcialment, els actuals cossos construïts ni variessin les seves superfícies, resta per a futures ampliacions un sostre de 660,71 m² sostre [(4.777,5 (3.680+436,79)= 660,71 m² sostre]. Amb aquest sostre, quedarien esgotades les previsions d'edificabilitat totals.

6. Possibilitat d'ordenació alternativa

Per a l'edificació fora dels àmbits establerts en aquestes normes i en els plànols d'ordenació, tot ajustant-se al sostre màxim, serà necessària la tramitació d'un pla de millora urbana i definir unes noves condicions d'edificació, justificant la seva concreció volumètrica, tenint en compte, entre altres, els condicionals funcionals i paisatgístics. Si escau, el nou sostre hotelier es podrà materialitzar afegint, com a màxim, una planta més per sobre els dos volums dels actuals edificis hotelers.

Article 196-ter Zones regulades per figures de planejament derivat ja aprovades⁷⁵

Article modificat per estimació recurs alçada, publicat al DOGC d'1/02/2008

S'afegeix el S/O. 59 – Blocs entre els carrers Rosa dels Vents i Garbí.

Article modificat segons MP POUM-05, publicada al DOGC núm. 6291 d'11/01/2013

Substitueix l'anterior article 196bis.

Article modificat segons MP POUM-09, publicada al DOGC. Núm 6684, de 20/06/2014.

Pel que fa referència al subíndex S/O 46 de la taula i amb la geit d'un punt 2 a l'articulat.

Article modificat segons MP POUM-20, publicada al DOGC núm 6649, de 23/06/2014.

Pel que fa referència al subíndex S/O 36 de la taula que es suprimeix.

Les zones en què els paràmetres urbanístics estan precisats en figures de planejament derivat ja aprovades apareixen indicades en els plànols d'ordenació amb la clau corresponent i la indicació (S/O), "segons ordenació". Cada una d'aquestes zones té assignat un subíndex específic que remet a la figura de planejament derivat que la regula, d'acord amb la taula següent:

Núm ident	FIGURA	AD
01	Estudi de Detall de la UA 19 - Can Marull per a la ubicació d'una zona d'equipaments destinada a Serveis Funeraris. Modificat posteriorment.	ED: 26-07-2001 Modificació ED: 30-06-2002
02	Pla Parcial d'ordenació del sector Mas Toi	08-07-98
03	Pla Especial Mas Falgueres Normativa publicada:DOGC núm 4219 de 15/09/2004	26-03-2003 i 07-04-2004
04	Estudi de Detall de la U.A. Can Pi	20-07-1992
05	Estudi de Detall de la U.A. Can Brusi.	23-02-1989
06	Estudi de Detall d'ordenació volumètrica de l'illa núm. 2 del sector Puig Palahí	26-10-1995
07	Estudi de Detall d'ordenació de volums de l'illa 1 del Paratge Puig Palahí.	25-03-1999
08	Pla especial per a la reordenació de les condicions de l'edificació a l'illa situada entre l'av. d'Europa i el c. Joan Torrent.	18-12-2001
09	Estudi de Detall d'ordenació volumètrica de la parcel·la núm. 1 de la urbanització UA mas Cabanyes.	27-07-1995
10	Estudi de detall de 10 cases agrupades en filera a la urb. Mas Cabanyes.	26-04-1990
11	Estudi de Detall de la unitat d'actuació 12.1 Camí Caleta.	30-07-2005
12	Estudi de Detall finca "Can Estrada" paratge Sant Pol	18-07-1986, modificat al març de 1987
13	Estudi de Detall d'ordenació volums zona equipaments privats en front C-253 (bentzinera).	30-11-1989
14	Estudi de Detall Illa I del P.P. Sant Pol Platja.	25-06-1998
15	Estudi de Detall del Front Homogeni 1 Normativa publicada BOP núm 13 de 21/01/2004	27-11-2003
16	Pla Especial de reforma interior per a la conversió a l'ús residència d'una zona d'indústria urbana a la Ctra. de Girona, 76-78, Carrer Nou Sant Antoni, 9-11 i carrer Santa Llúcia, 42 Normativa publicada DOPG núm 3881 de 12/05/2003	24-01-2003
17	Estudi de Detall del Front Homogeni 6 Normativa publicada BOP núm 13 de 21/01/2004	27-11-2003
18	Estudi de Detall de la unitat d'actuació Santa Julia.	29-01-2004
19	Pla Especial de reforma interior de l'àmbit carrer Capmany	22-07-1999
20	Estudi de Detall d'ordenació de volums de la parcel·la situada al carrer Ferran Romaguera, 10-14	30-07-1998
21	Pla Especial Front Homogeni 13. Normativa publicada DOGC núm. 3769 de 26/11/2002	24-07-2002
22	Estudi de Detall del Front homogeni 14.	26-04-2001
23	Estudi de Detall d'ordenació de volums de la parcel·la situada entre la plaça de Sant Pere i el carrer Sant Elm (antic Hotel Nautilus)	18-12-1997
24	Estudi de Detall de la composició volumètrica del solar situat al passeig del mar, 13 al 16 c/ Sant Joan, 1	14-04-1997
25	Pla Especial Reina Elisenda.	15-04-1997

26	Modificació puntual Pla General del traçat d'alineacions a l'encreuament de la ctra. de Palamós amb el carrer Indústria.	24-01-2003	
27	Estudi de detall per donar un tractament urbanístic homogeni al conjunt de la façana marítima en un tram del carrer Guardiola.	30-03-2000	
28	Estudi de detall de volums de la parcel·la situada al c/ Margarida Wirsing cantona Ctra de Sant Feliu a Sant Pol per la Costa.Modificació posterior de 1999	25-09-1997, modificació: 25-02-1999	
29	Estudi de Detall d'ordenació de volums de la finca situada entre la carretera de Sant Feliu a Sant Pol i carrer Buenos Aires.	29-10-1998, modificació: 31-01-2002	
30	estudi de detall d'ordenació de volums de la parcel·la situada al carrer Margarida Wirsing	29-05-1997	
31	Estudi de Detall Sector S3-1 Les Penyes.	29-11-1990, Modificació 1: 21-12-2000, Modificació 2: 26-05-2005	
32	Estudi de Detall Sector S2 Les Penyes.	29-11-1990 Modificació 1: 27-07-2000 Modificació 2: 27-09-2001	
33	Pla Parcial del sector Vista Alegre, que ordenarà l'àmbit delimitat pel PA-07, essent d'aplicació els articles 1 al 26, ambdós inclosos i els articles 34 a 38 ambdós inclosos.	15-07-1987	
34	Estudi de Detall d'ordenació de volums de la finca situada sobre el camí de les Penyes.	24-09-1998	
35	Estudi de Detall de la U.A. Vilartagues Nord	27/02/1997	
36	Pla Parcial del sector Bujonis Industrial-Comercial Nord	AD 29/01/1992 Modif. 26/09/1992 Div. Poligonal: 25/09/1997	
37			
38	Estudi de Detall d'ordenació de volums de la finca situada al carrer Abad Sunyer carrer S'Adolix.	29-05-1997	
39	Estudi de Detall de Hotel Montjoi	28-11-1986	
40	Estudi de Detall del sector S-4 Les Penyes.	25-03-1999	
41	Estudi de Detall d'ordenació de volums de la parcel·la situada al carrer Ricard Boadella de la urbanització Les Penyes.	29-01-1998, modificació: 30-07-1998	
42	Estudi de Detall Les Penyes, sector S1.	29-11-1990	
43	Estudi de Detall terrenys de l'Hotel Eden Roc.	22-12-1987	
44	Estudi de Detall	28-11-1986	
45	Estudi de Detall de la finca "Puig del Llauner" a la Muntanya de St. Elm.	22-12-1987	
46	Pla Parcial del Sector Mas Balmanya Normativa publicada DOPG núm 4226 de 27/09/2004 (amb la modificació de l'article 15.24, segons figura al punt 2 del present article).	AD 16/07/2003	
47	Grup Miquel Mateu	Segons ordenació existent	
48	Blocs al carrer Lleida i carrer Tarragona entre els carrers Córdoba i Màlaga	Segons ordenació existent	
49	Grup Santos Boada	Segons ordenació existent	
50	Bloc d'habitatges a l'Avinguda Balears, cantonada amb el carrer Castell d'Aro	Segons ordenació existent	
51	Grup Sot dels Canyars	Segons ordenació existent	
52	Pla Especial de Reforma Interior en l'àmbit delimitat pels carrers Tueda, Cubies, Sant Josep i plaça de l'Estació	25/11/1998	
53	Pla Especial de Reforma Interior en la finca situada al carrer Pecher, 57-59	06/03/2002	
54	Pla Especial de Reforma Interior de Can Greiner, al carrer Bruc	02/02/2000	
55	Pla Especial de Reforma Interior en l'àmbit delimitat pels carrers Santa Magdalena, Jofre i Capmany	24/07/2002	
56	Pla Especial de Reforma Interior de Can Castelló, al carrer Sant Isidre Normativa publicada	26/05/2004	

	. DOGC núm 4177 de 19/07/2004	
57	Estudi de Detall al carrer Pere Màrtir Estrada	07/08/1980
58	Estudi de Detall a la finca de la cantonada dels carrers Castell d'Aro i Corunya	25/06/1998
59	Blocs entre els carrers Rosa dels Vents i Garbí	Segons ordenació existent

1. S'adjunta com annex la normativa d'aplicació a les figures que contenen text articulat, que són les núm. 2,3,8,15,16,17,19,21,25,26,33,36,37,46,52,53,54,55 i 56.

2. Pel que fa a la normativa del Pla parcial del Sector Mas Balmanya, corresponent al núm.46 de l'anterior relació, es modifica el punt 24 de l'article 15 "Determinacions per a la zona residencial plurifamiliar en bloc lineal –Clau ZBA–, referit als usos, afegint-hi un nou apartat al text inicial d'aquest punt, que queda amb el següent redactat:

Article 15.

24. Usos.

1. Es permeten només els usos següents:

- En planta pis:
Habitatge, residencial
- En planta baixa:
Habitatges, oficines, comercial, sociocultural, públic-administratiu, esportiu, restauració.
- En planta soterrani:
Garatge, trasters..

2. En les edificacions previstes en el sòl identificat amb la clau ZBA-3B del plànol "O6Ordenació de l'edificació" s'ha de destinar, de forma obligatòria, un sostre de 3.442 m2st per a la construcció d'habitatge de protecció pública. La distribució d'aquest sostre d'habitatge de protecció pública serà la següent: una tercera es destinarà a habitatge a preu concertat i la resta a règim general i especial.

CAP. III. ÀMBITS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ EN SÒL URBÀ

Article 197. Àmbits de planejament i polígons d'actuació urbanística en sòl urbà.⁷⁶

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 197, es modifica l'apartat 1.

1. Per a la regulació del sòl urbà, el POUM delimita sectors de millora urbana, pendents de desenvolupament mitjançant un pla de millora urbana, i polígons d'actuació urbanística. Les condicions a les quals s'haurà de subjectar el desenvolupament de cada un d'aquests àmbits es recullen en els articles següents.

2. Les determinacions sobre sistemes establertes per a cada un dels sectors sotmesos a planejament derivats i pels polígons d'actuació urbanística podran ser ajustades i precisades en el corresponent instrument de desenvolupament, excepte aquells sistemes la ubicació dels quals es preveu com a vinculant.

SECCIÓ 1. SECTORS DE MILLORA URBANA

Article 198. Característiques i paràmetres dels sectors de millora urbana definits pel Pla⁷⁷

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 198, es modifica l'apartat corresponent al SMU-12 a,b Entorns Gaziel.

Articles modificats segons MP POUM-07, publicada al DOGC núm. 6023 de 13.12.2011

A l'article 198, es modifica l'apartat corresponent al SMU-04 carretera de Girona - Eixample

Article modificat segons MP POUM-01, publicada al DOGC núm.6092 de 21/03/2012

A l'article 198, es modifica l'apartat corresponent al SMU-05, Vista Alegre Nord

Article modificat segons MP POUM-10, publicada al DOGC núm. 6115 de 25/04/2012

A l'article 198, es modifica l'apartat corresponent al SMU-28, Mascanada Llevant

Article modificat segons MP POUM-14, publicada al DOGC núm. 6299 d'23/01/2013

A l'article 198, es modifica l'apartat corresponent al SMU-10, a,b,c,d,e, Tueda

Article modificat segons MP POUM-15, publicada al DOGC núm. 6338, de 19/03/2013

A l'apartat 1 i a l'apartat 8, es treu la referència del SMU-17 i es modifica l'apartat corresponent al SMU-17 hotel s'Agaró Mar

Article modificat segons MP POUM-20, publicada al DOGC núm. 6649, de 23/06/2014

A l'article 198, es modifica l'apartat corresponent al SMU-03, Bujonis Industrial Nord

Article modificat segons MP POUM-20, aprovada definitivament per la CTU 22/07/2014, pendent de publicar al DOGC.

A l'article 198, es modifica l'apartat corresponent al SMU-16. Cala Sants.

Article modificat segons MP POUM-23, publicada al DOGC núm. 7123 de 19/05/2016.

A l'article 198, es modifica l'apartat corresponent al SMU-27 Agglotap.

Article modificat segons MP. POUM-25, publicada al DOGC núm. 7233 del 25/10/2016.

A l'article 198, es modifica l'apartat corresponent al SMU-03 Bujonis Industrial Nord.

Article modificat segons MP. POUM-26, publicada al DOGC núm. 7389 del 13/06/2017.

A l'article 198, es modifica l'apartat corresponent al SMU-36 Entorn Monestir.

Article modificat segons MP POUM-29, publicada al DOGC núm. 7790 de 17/01/2019.

A l'article 198, es modifica l'apartat 2 eliminant les referències als sectors SMU-06 "Huguet Nord" i SMU-07 "Trachsler ctra. de Girona".

Es modifica l'apartat 8 eliminant la referència als SMU-06 "Huguet Nord" i SMU-07 "Trachsler ctra. de Girona", i es modifica el redactat referit al sector SMU-07 "Huguet Centre".

Article modificat segons la MP POUM-28, publicada al DOGC núm. 8248 del 16/10/2020.

A l'article 198, es modifica l'apartat 8 pel què fa a la descripció de sector SMU-13.

Article modificat segons MP POUM-39, publicada al DOGC núm. 8778 de 24/10/2022.

A l'article 198, es modifica l'apartat 2 eliminant les referències als sectors SMU-15 "Carretera de Tossa". Es modifica l'apartat 8 eliminant la referència als SMU-15 "Carretera de Tossa".

Article modificat segons MP POUM-40, publicada al DOGC núm. 8758 de 22.09.2022.

A l'article 198, es modifica l'apartat 2 eliminant les referències al sector SMU-32 "Sant Pol Mitjà". S'afegeix un nou punt SMU-32* "Sant Pol Mitjà". Es modifica l'apartat 8 amb un nou redactat pel què fa a la referència al SMU-32* "Sant Pol Mitjà".

Article modificat segons MP POUM-47, publicada al DOGC núm. 9589 de 23.01.2026.

A l'article 198, es modifica els apartats 2 i 8 eliminant la regulació del sector SMU-05 "Vista Alegre Nord".

1. El POUM defineix els següents sectors en sòl urbà consolidat, a desenvolupar mitjançant un Pla de Millora Urbana:

- SMU-09 Hotel Eden Roc
- SMU-19a Camí de Sant Amanç I
- SMU-19b Camí de Sant Amanç II
- SMU-23a Carrers Jofre – Llibertat
- SMU-23b Carrers Jofre – Llibertat II
- SMU-24 Confluència de les rieres
- SMU-29 riera de les Comes – Caprabo
- SMU-31 Carrer Bartrina
- SMU-33 Carrer Nàpols
- SMU-34 Carrer Nou de Sant Antoni
- SMU-37 Passeig Rius i Calvet
- SMU-38 Carrer Josep Calzada
- SMU-40 Cim Bateries

2. El POUM defineix els següents sectors en sòl urbà no consolidat, a desenvolupar mitjançant un Pla de Millora Urbana:

- SMU-01 Porta Nord
- SMU-02 Quatre Arbres
- SMU-03 Bujonis Industrial Nord
- SMU-04 Carretera de Girona – Eixample
- SMU-07 Huguet Centre
- SMU-08 Huguet Sud
- SMU-10 Tueda
- SMU-11a Buscarons
- SMU-11b Mascanada Ponent
- SMU-12 Entorn Col·legi Gaziel
- SMU-13 Puig de la Rúpia
- SMU-14 Accés Cementiri
- SMU-16 Cala Sants
- SMU-20 Plaça del Sol
- SMU-21 Plaça del Puig
- SMU-22 Plaça de la Biblioteca
- SMU-25 Can Serra
- SMU-26 Mercadona
- SMU-28 Mascanada Llevant
- SMU-30 Carrer Rosselló
- SMU-32* Sant Pol Mitjà
- SMU-39 Les Penyes
- SMU-41 Les Vetlladores

3. Els Plans de Millora Urbana que desenvolupin cada un dels sectors de millora urbana hauran de preveure i garantir que la gestió dels residus d'excavació i de la construcció que es generin es durà a terme en instal·lacions autoritzades d'acord amb la Llei 3/1998 de 27 de febrer d'intervenció integral de l'administració ambiental, i amb la normativa de desenvolupament.
4. Els Plans de Millora Urbana que desenvolupin cada un dels sectors de millora urbana hauran de preveure i garantir que el disseny i els elements de la xarxa d'enllumenat públic haurà de donar compliment a les determinacions de la Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental per a la protecció del medi nocturn, i amb la normativa de desenvolupament.
5. Els Plans de Millora Urbana que desenvolupin cada un dels sectors de millora urbana hauran de preveure, justificar i garantir la incorporació de criteris de sostenibilitat en l'edificació, pel que fa a la millora de l'eficiència en els consums d'aigua (de boca i de rec), de l'energia (amb l'aprofitament de les condicions locals) i dels materials de la construcció (considerant la possibilitat d'utilitzar àrids reciclats en els elements no estructurals de la urbanització i l'edificació).
6. Les propostes d'ordenació, zonificació i rasants dels Plans de Millora Urbana que desenvolupin cada un dels sectors de millora urbana situats a proximitat d'algun eix natural de drenatge s'establiran a partir del resultat dels estudis de simulació hidràulica del corrent d'aigua en aquests eixos pels cabals de període de retorn de 100 i 500 anys, segons les "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" de l'Agència Catalana de l'Aigua de març de 2003 i d'acord amb l'aplicació dels criteris tècnics aprovats per l'ACA el 28 de juny de 2001 i modificats el 17 de juliol de 2003. Els següents sectors estan explícitament subjectes a aquesta disposició: SMU-12, SMU-23 i SMU-24 en l'àmbit de la riera de Sant Amanç, SMU-14 en l'àmbit de la riera de les Comes, SMU-32 en l'àmbit de la riera de Sant Pol, i SMU-16 en l'àmbit de la riera de Tueda.
7. Les propostes d'ordenació, zonificació i rasants dels Plans de Millora Urbana que desenvolupin cada un dels sectors de millora urbana hauran de justificar la suficiència d'abastament d'aigua potable i que les noves connexions a la xarxa d'abocament no afectaran el bon funcionament del sistema general.
8. Els Plans de millora urbana que s'hauran d'aprovar en desenvolupament dels sectors delimitats per aquest POUM hauran de respectar les condicions que s'estableixen a continuació:

SMU-01 Porta Nord

Objectius:

Reordenar aquest àmbit situat en un punt estratègic a l'entrada de Sant Feliu d'acord amb un nou programa d'usos residencials i terciaris propis d'una centralitat urbana.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 14.775 m².
- Índex brut d'edificabilitat: 1 m²st/m².
- Usos: S'admetran com a usos principals els usos comercials, dotacionals, d'oficines i de serveis personals en el 60% del sostre i els usos residencials en el 40% del sostre. S'admetran també els usos compatibles amb els principals. S'admetrà la ubicació d'una estació de servei.
- Densitat d'habitatges: 45 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge..
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: La superfície viària indicada en els plànols (aprox. 2.730 m²) i 5.575 m² de sòl destinats a equipament.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat cooperació.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Altres disposicions: Serà obligatòria la construcció de 450 places d'aparcament soterrani. El pla de millora urbana projectarà els aparcaments per afavorir-ne el funcionament unitari, però atenent a les parcel·les resultants podrà preveure la construcció d'aparcaments autònoms sempre que aquests no siguin inferiors a les 100 places. En cas que una part dels aparcaments hagi de situar-se sota sòl de cessió per a sistemes, el subsòl corresponent a l'aparcament podrà ser de titularitat privada.

SMU-02 Quatre Arbres

Objectius:

Transformar la peça coneguda com els Quatre Arbres, i situada en un punt estratègic a l'entrada de Sant Feliu, en una nova centralitat urbana on es combinen usos residencials, comercials i lúdics.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 23.634 m²
- Índex brut d'edificabilitat: 1 m²st/m².
- Usos: S'admetran com a usos principals els usos comercials, dotacionals, d'oficines i de serveis personals en el 50% del sostre i els usos residencials en la resta del 50% del sostre. S'admetran també els usos compatibles amb els principals.
- Densitat d'habitatges: 56 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: La superfície viària indicada en els plànols (aprox. 3.545 m²), el 20% de la superfície de l'àmbit destinada a espai lliure (incloent els sòls indicats com a sistemes generals en els plànols d'ordenació O-03) i el 15% a equipament.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació. Si en un termini de 2 anys no s'ha iniciat el desenvolupament del sector, la modalitat del sistema passarà a ser la de cooperació.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Altres disposicions: Serà obligatòria la construcció de 750 places d'aparcament soterrani. El pla de millora urbana projectarà els aparcaments per afavorir-ne el funcionament unitari, però atenent a les parcel·les resultants podrà preveure la construcció d'aparcaments autònoms sempre que aquests no siguin inferiors a les 100 places. En cas que una part dels aparcaments hagi de situar-se sota sòl de cessió per a sistemes, el subsòl corresponent a l'aparcament podrà ser de titularitat privada.

SMU-03 Bujonis Industrial Nord⁷⁸

Article modificat segons MP POUM-20, publicada al DOGC núm. 6649, de 23/06/2014

Es canvia el redactat de l'apartat d) de les altres disposicions dels paràmetres urbanístics

Article modificat segons MP. POUM-25, publicada al DOGC núm. 7233 del 25/10/2016.

A l'article 198, es modifica el redactat de tot l'apartat..

Objectius:

Reordenar el sector industrial de Bujonis Nord per tal de definir una trama viària més adaptada a la topografia i més ben articulada a la dels sectors adjacents (àrea comercial, accés a la urbanització Mas Trempat i polígon industrial de Bujonis Sud) i preservar d'aquesta manera el valor mediambiental del bosc d'en Rabell.

Executar nous accessos.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 92.081,51 m² (dels quals 9.218 m² no generen aprofitament).
- Índex brut d'edificabilitat: 0,36 m² sostre/m² sòl (aplicat sobre la superfície de l'àmbit que genera aprofitament).
- Usos: s'admetran com a usos principals els referents a les activitats industrials, logístiques, d'oficines i comercials vinculades a l'activitat industrial o logística. S'admetran també els usos compatibles amb els principals. No s'admetrà l'ús residencial.
- Reserves i cessions mínimes de sòl per a sistemes:
 - a) Espai lliure: una superfície de 40.533 m² (equivalent al 44,04% del sector).
 - b) Equipament: una superfície de 4.443 m².
 - c) Vialitat: la superfície viària indicada en els plànols
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: reparcel·lació en la modalitat de compensació. Si en un termini de 4 anys el desenvolupament del sector no ha començat, la modalitat del sistema passarà a ser la de cooperació.

- Classificació del sòl: sòl urbà no consolidat.
- Altres disposicions:
 - a) El Pla de millora urbana ha de preveure el tractament paisatgístic necessari per minimitzar l'impacte visual de les edificacions.
 - b) Els carrers seran arbrats per crear façanes verdes.
 - c) Les peces d'espai lliure públic se situaran agrupades al sòl de caràcter rural de l'entorn del bosc d'en Rabell, a l'oest del sector, i a l'àrea d'espai lliure del sector contigu SMU-02 prevista en el Pla d'ordenació urbanística municipal.
 - d) L'equipament se situarà a continuació de la peça d'espais lliure del costat del sector contigu SMU-02.
 - e) El projecte d'urbanització haurà de preveure, d'una banda, que la tala d'arbrat es dugui a terme fora del període general de cria de la fauna avícola, el trasplantament de les alzines de major interès ecològic, i la revegetació dels espais buits amb peus de pi pinyoner i, d'altra banda, les mesures adients per reduir la velocitat dels vehicles en els nous vials.
- Càrregues externes al sector:
 - a) Sanejament: aquest sector contribuirà a la renovació dels col·lectors de sanejament del sector adjacent de Bujonis Industrial Sud, necessaris per connectar la xarxa de clavegueram interna al sector amb el col·lector paral·lel a la riera de Sant Amanç, d'acord amb els criteris fixats en l'informe sobre inundabilitat annex a la memòria del Pla d'ordenació urbanística municipal.
 - b) Accessibilitat: correspondrà a aquest sector l'execució de l'accés previst des de la rotonda de la carretera de Girona fins al propi sector, incloses la redacció i la tramitació dels documents tècnics corresponents i l'obtenció dels permisos i de les autoritzacions requerits. Correspondrà a l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols facilitar i posar a disposició els terrenys per a l'execució d'aquest accés.

SMU-04 Carretera de Girona - Eixample

Objectius:

Transformar aquesta peça d'antigues indústries en una àrea residencial i comercial situada en un punt estratègic al llarg del futur eix cívic de la carretera de Girona.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 9.131.81 m².
- Índex brut d'edificabilitat: 1 m²st/m².
- Usos: S'admetran com a usos principals els usos comercials, d'oficines i de serveis personals en el 40% del sostre i els usos residencials en el 60% del sostre. S'admetran també els usos compatibles amb els principals.
- Densitat d'habitatges: 68 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: La superfície viària indicada en els plànols, el 30% de la superfície total de l'àmbit per a espais lliures i/o per a equipament.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Altres disposicions:
 - o Serà obligatòria la construcció de 300 places d'aparcament soterrani. El pla de millora urbana projectarà els aparcaments per afavorir-ne el funcionament unitari, però atenent a les parcel·les resultants podrà preveure la construcció d'aparcaments autònoms sempre que aquests no siguin inferiors a les 100 places. En cas que una part dels aparcaments hagi de situar-se sota sòl de cessió per a sistemes, el subsòl corresponent a l'aparcament podrà ser de titularitat privada.
 - b) El Pla de Millora Urbana considerarà la conveniència de preservar i rehabilitar alguna de les edificacions històriques vinculades a l'activitat industrial.

SMU-05 Vista Alegre Nord.⁷⁹

Article modificat segons MP POUM-01, publicada al DOGC núm. 6092 de 21/03/2012

A l'article 198, es modifica l'apartat corresponent al SMU-05, Vista Alegre Nord

Apartat suprimit segons MP POUM-47, publicada al DOGC núm. 9589 de 23/01/2026

Es suprimeix l'apartat corresponent al SMU-05, Vista Alegre Nord.

Apartat suprimit segons MP POUM-47.

SMU-06 Huguet Nord⁸⁰

Article modificat segons MP POUM-29, publicada al DOGC núm. 7790 de 17/01/2019.

Anulat al passar a PA-34a

SMU-07 Huguet Centre⁸¹

Article modificat segons MP POUM-29, publicada al DOGC núm. 7790 de 17/01/2019.

Es substitueix l'apartat corresponent al SMU-07 "Huguet Centre" per un nou redactat.

Objectius:

Ordenar la transformació d'aquesta peça industrial a nous usos residencials de manera que contribueixi a esponjar aquesta part de l'Eixample decimonònic i a millorar-ne la dotació d'equipaments. L'espai públic de nova creació ha de tenir en compte la seva relació amb una futura plaça que generi el desenvolupament del planejament de la illa adjacent (PA-34a, àmbit "Huguet Nord").

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 9.350 m².
- Índex brut d'edificabilitat: 1 m²st/m²s.
- Usos: S'admetran els usos admesos a la zona 5b.
- Densitat d'habitatges: 113 hab/ha
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: La superfície viària indicada en els plànols i el 30% de la superfície de l'àmbit com espai lliure i equipament.
Una part dels espais lliures de cessió, es situaran front al carrer Huguet donant continuïtat als previstos al polígon PA-34a, segons figura als plànols d'ordenació del POUM:
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: Les adequades a la normativa de les qualificacions dels entorns. L'alçada màxima no superarà les tres plantes.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Altres disposicions:
 - a) Serà obligatòria la construcció de 250 places d'aparcament soterrani. El pla de millora urbana projectarà els aparcaments per afavorir-ne el funcionament unitari, però atenent a les parcel·les resultants podrà preveure la construcció d'aparcaments autònoms sempre que aquests no siguin inferiors a les 80 places. En cas que una part dels aparcaments hagi de situar-se sota sòl de cessió per a sistemes, el subsòl corresponent a l'aparcament podrà ser de titularitat privada.
 - b) El Pla de Millora Urbana considerarà la conveniència de preservar i rehabilitar alguna de les edificacions històriques vinculades a l'activitat industrial.

SMU-08 Huguet Sud

Objectius:

Ordenar la transformació d'aquesta peça industrial a nous usos residencials de manera que contribueixi a esponjar aquesta part de l'Eixample decimonònic i a millorar-ne la dotació d'equipaments. L'espai públic de nova creació ha de considerar la creació d'una placeta a la cruïlla dels carrers Huguet i Sant Adolf. L'ordenació del conjunt de l'illa ha de considerar la correcta integració de la parcel·la número 20 d'aquesta mansana, corresponent a una casa i un jardí històrics.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 3.641 m².
- Índex brut d'edificabilitat: 1m²st/m²
- Usos: L'ús principal és el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 113 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: El 30% de la superfície de l'àmbit per a espai lliure i equipament.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Condicions d'edificació: Les adequades a la normativa de les qualificacions dels entorns.

SMU-09 Hotel Eden Roc

Objectius:

Ordenar l'edificabilitat de la parcel·la tot permetent-hi la construcció d'un aparcament soterrani que contribueixi a la competitivitat d'aquest establiment hotel·ler.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 957 m².
- Edificabilitat total: 383 m² de sostre.
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Nombre d'habitatges edificables: 1
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Les assenyalades en els plànols d'ordenació.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.
- Classificació del sòl: urbà consolidat
- Condicions d'edificació: L'edificació s'harmonitzarà amb el paisatge de cases unifamiliars de l'entorn (regulat bàsicament per la subzona 9c).
- Altres disposicions: La totalitat del subsòl de la parcel·la pot ser ocupat per l'aparcament subterrani, sempre i quan les solucions tècniques dels murs de contenció justifiquin que no suposen cap perjudici per a les parcel·les veïnes, i en concret per a la realització de modificacions topogràfiques admeses en aquestes. La coberta de l'aparcament haurà de ser ajardinada. L'accés a l'aparcament es pot situar a la plaça Pau Casals, però les obres d'urbanització que impliqui l'accés han de garantir la integritat de les escales que condueixen al carrer de Port Salvi i contribuir a la millora del conjunt de la plaça.

SMU-10 illa a) i illa b) TUEDA.⁸²

Article modificat segons MP POUM-14, publicada al DOGC núm. 6299 d'23/01/2013

A l'article 198, es modifica l'apartat corresponent al SMU-10, a,b,c,d,e, Tueda

Objectius:

Crear una àrea de nova centralitat on es combinin els usos residencials, d'activitats econòmiques i d'equipaments. El sector és discontinu, per tal de gestionar l'obtenció de sistemes a l'entorn del Camí de la Caleta.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 14.569,96 m².
- Índex brut d'edificabilitat: 0,64 m² sostre/m² sòl
- Classificació del sòl: urbà no consolidat

- Usos: el 70% del sostre es podrà destinar a usos residencials; el 30% restant del sostre es podrà destinar a altres usos compatibles amb el residencial.
- Densitat d'habitatges: 50 habitatges/ha
- Nombre d'habitatges edificables: un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a un règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits al règim de protecció oficial: com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: com a mínim, se cediran 5.500 m² per a espais lliures i els sòls indicats com a viari en els plànols d'ordenació. El conjunt dels espais públics representaran el 50% de la superfície total del sector.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

Condicions relatives a l'ordenació

a) L'ordenació facilitarà la connexió entre la plaça de Miquel Murlà i la ronda Joan Casas. Les futures edificacions se situaran en relació amb les alineacions dels carrers Bourg de Péage i de Gravina, i es reservarà l'àrea de cota més elevada de l'illa per a la localització d'un àrea d'espai lliure, a fi i efecte de preservar l'obertura visual de la ronda. D'altra banda, es formarà un passatge públic de 5 metres d'amplada a l'extrem est de l'illa, per tal de facilitar una connexió entre el carrer Bourg de Péage i la ronda Joan Casas.

b) Les alineacions del carrer de Gravina i les del carrer Bourg de Péage es regularan un mínim de 3 metres respecte de la línia actual, ampliant-se l'espai públic destinat a vorera.

c) Les edificacions resultants seguiran les noves alineacions establertes. Als efectes de facilitar l'obertura visual des de la ronda de Joan Casas, l'alçària màxima dels nous edificis serà de PB+2 PP, excepte en el tram que afronti amb la plaça de Miquel Murlà, que podrà ser de PB+3 PP. La referència de les alçàries es prendrà sempre respecte dels carrers Bourg de Péage o del carrer de Gravina, segons correspongui.

d) El PMU que es redacti haurà de considerar el possible manteniment i integració a la nova ordenació de la xemeneia o altres elements representatius de les antigues instal·lacions industrials.

Condicions relatives a la urbanització

Pel que fa a la illa a)

e) Es considera inclosa, dins de les obligacions d'urbanització del sector, la formació i/o reposició completa de la totalitat de les voreres que delimiten l'illa per les seves cares sud, oest i nord; també, caldrà la formació i urbanització completa del passatge situat al límit est del sector i la urbanització dels espais lliures que resultin.

f) Com a actuació específica, el projecte d'urbanització caldrà que estudiï i resolgui, dins el propi sector, la problemàtica de la petita conca del drenatge que aboca parcialment les aigües de pluja a l'illa a) i que, per les característiques del sistema de drenatge, haurà de retenir-se en el mateix sector.

Pel que fa a la illa b)

g) Es considera inclosa, dins de les obligacions d'urbanització del sector, la formació i urbanització completa del tram de carrer previst per a la connexió entre el c/ Joan Miró i el c/ Nicolau Mates, així com la urbanització de l'espai lliure amb un tractament de manera semblant al parc existent al costat.

Condicions relatives a l'execució

h) Sistema d'actuació

- El sistema d'actuació del nou SMU-10 TUEDA és el de compensació bàsica. Als efectes de facilitar el desenvolupament del sector, es podrà plantejar la seva execució per fases.

i) Pla d'etapes

- Atenent a les característiques de l'entorn urbà i a l'existència d'una activitat econòmica en aquest sector, es considera que el seu desenvolupament i execució no són prioritaris i, en aquest sentit, no formaria part del primer sexenni de desplegament del POUM.

j) Projecte de reparcel·lació

- El projecte de reparcel·lació que es redacti haurà de tenir en compte el que es preveu a l'article 126.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost) i a l'article 133.3 del reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol) en relació amb el fet ponderar els valors i drets de les persones propietàries, atès que es tracta de polígons discontinus, amb diferències notables pel que fa a la seva localització relativa.

k) Projecte d'urbanització

- Per tal de portar a terme les obres d'urbanització que corresponen al sector, es redactarà i tramitarà un únic projecte d'urbanització que contempli les actuacions previstes en els dos subsectors.

l) Terminis per a la construcció dels habitatges protegits

- L'inici de la construcció dels habitatges protegits haurà de dur-se a terme en el termini màxim de 2 anys des de l'aprovació definitiva del corresponent projecte de reparcel·lació.

Prescripcions en relació amb l'ús comercial

m) Pel que fa a la possible implantació d'usos comercials a l'illa a) del SMU-10 TUEDA, cal tenir present que la legislació vigent és el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa sectorial que els substitueixi, especialment pel que fa a la definició de l'ús comercial i la classificació dels establiments comercials dels articles 5 i 6 del Decret esmentat.

n) D'acord amb els articles 6 i 9 del Decret llei 1/2009, els petits establiments comercials (PEC) no singulars, només es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable, on l'ús residencial sigui el dominant i inferior a 800 m² de superfície de venda, sempre que no configuri un gran establiment comercial col·lectiu (GEC) o un gran establiment comercial territorial (GECT). Pel que fa a mitjans (MEC) i grans establiments comercials (GEC) no singulars, només es podran implantar dins la TUC actual de Sant Feliu de Guíxols.

o) Els establiments comercials singulars (ECS), que comprenen únicament els establiments de venda a l'engròs i els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia i els centres de jardineria i els vivers, es poden implantar en tots els àmbits on el planejament vigent admeti l'ús comercial, d'acord amb les determinacions dels articles 6 i 9 del Decret 1/2009 esmentat.

p) Pel que fa a la dotació de places d'aparcament relacionada amb els grans establiments comercials, si escau, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, cal que s'adeqüi a allò que determina l'article 12 del Decret 378/2006, d'un mínim de 2 places per cada 100 m² edificats, article que continua vigent d'acord amb la Disposició transitòria tercera del Decret llei 1/2009, fins al desenvolupament reglamentari d'aquest.

Altres disposicions

q) En el cas que, per a la totalitat de l'illa situada entre els carrers de Gravina, Bourg de Péage, sota la ronda Joan Casas, es proposi una actuació per destinàr-la a dotacions i serveis col·lectius, entenent com a tals els usos dotacionals, així com l'hoteler o el residencial col·lectiu, segons es defineixen en el POUM, prèvia justificació i ponderant el seu interès pel municipi, i mitjançant la tramitació del corresponent pla de millora urbana, s'admetrà un increment del 10% del sostre total previst en el sector, i s'aplicarà un índex brut d'edificabilitat de 0,704 m² sostre/m² sòl.

El Pla de millora urbana que es redacti podrà proposar condicions d'ordenació alternatives a les de caràcter general descrites en el punt 12.10.

SMU-11a Buscarons

Objectius:

Ordenar les futures implantacions d'activitats terciàries i d'indústries compatibles amb l'entorn residencial. L'ordenació proposada configurarà els fronts edificats de la Ronda de Ponent i de la via que unirà la Ronda amb el carrer Capmany, i garantirà la connexió a través d'espais lliures i recorreguts de vianants entre la riera de Sant Amanç i el carrer Pecher.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 11.400 m².
- Índex brut d'edificabilitat: 1,2 m²st/m²s.
- Usos: Activitats industrials compatibles amb l'entorn residencial i activitats d'oficines i comercials. No s'admet l'ús residencial.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: El sòl indicat com a viari i un 15% de la superfície de l'àmbit a espais lliures i a equipament.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Altres disposicions: El Pla de Millora Urbana preservarà alguna de les edificacions històriques vinculades a l'activitat industrial.

SMU-11b Mascanada Ponent

Objectius:

Ordenar les futures implantacions d'activitats terciàries i d'indústries compatibles amb l'entorn residencial. L'ordenació proposada configurarà el front edificat de la Ronda de Ponent, i garantirà la connexió a través d'espais lliures i recorreguts de vianants entre la riera de Sant Amanç i el carrer Pecher.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 13.436 m2.
- Índex brut d'edificabilitat: 1,2 m2st/m2s.
- Usos: Activitats industrials compatibles amb l'entorn residencial i activitats d'oficines i comercials. No s'admet l'ús residencial.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: El sòl indicat com a viari i un 15% de la superfície de l'àmbit a espais lliures i a equipament.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació. Si en un termini de 3 anys no s'ha iniciat el desenvolupament del sector, la modalitat del sistema passarà a ser la de cooperació.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Altres disposicions: El Pla de Millora Urbana preservarà alguna de les edificacions històriques vinculades a l'activitat industrial.

SMU-12 a, b Entorns Col·legi Gaziel.⁸³

Article modificat per resolucions de recursos d'alçada (DOGC de 01/07/2008)

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 198, es modifica l'apartat corresponent al SMU-12 a,b Entorns Gaziel.

Objectius:

Ordenar els entorns de l'Institut Gaziel. En primer lloc, es tracta de configurar el front edificat de la prolongació del carrer Capmany cap a la Ronda de Ponent. En segon lloc, es tracta de generar una sèrie d'espais públics al llarg d'aquest tram de la riera de Sant Amanç i al voltant de l'Institut Gaziel. En tercer lloc es tracta de connectar el carrer Rosselló, procedent de la ronda de Ponent, amb el carrer del Mall.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 12.358 m2.
- Edificabilitat total: 13.201 m2 sostre.
- Índex brut d'edificabilitat: 1,07 m2st/m2
- Usos: S'admetran els usos admesos a la zona 5b.
- Densitat d'habitatges: 125 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m2 de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m2 de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: La superfície viària indicada en els plànols (la vialitat del sector dibuixada en els plànols té caràcter merament indicatiu) i el 25% de la superfície de l'àmbit per a espai lliure i/o equipament. Els espais lliures es disposaran de manera que creïn un espai públic al llarg de la Riera de Sant Amanç.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Condicions d'edificació: Les adequades a la normativa de les qualificacions dels entorns. L'alçada màxima la fixarà el PMU.

SMU-13*. PUIG DE LA RÚPIA⁸⁴

Article modificat segons la MP POUM-28, publicada al DOGC núm. 8248 del 16/10/2020.

A l'article 198, es modifica la descripció de sector SMU-13

Objectius:

Definir els paràmetres d'ordenació del creixement ja contemplat en el planejament vigent en el cim del Puig de la Rúpia, per tal de garantir-ne la qualitat ambiental, minimitzant l'impacte visual, i consolidant un espai verd lineal que enllaci el Parc de les Bateriaes amb la Volta de l'Ametller.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total del l'àmbit: 33.987,11 m²
- Edificabilitat total: 23.281,17 m² de sostre.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,685 m²st/m²
- Usos: S'admetrà com a ús principal l'ús residencial. S'admetran també usos compatibles amb el principal, inclòs l'hoteler.
- Densitat d'habitatges: 62hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: un habitatge per cada 132 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 80 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatges assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges de preu concertat: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes:
 - o Se cediran com a mínim 7.850 m² de sòl per espai lliure (el 23,10% de la superfície total de l'àmbit), ubicats orientativament en el plànol d'ordenació. En tot cas, s'haurà consolidar un espai verd lineal que enllaci el Parc de les Bateriaes amb la Volta de l'Ametller, al llarg del Passeig del doctor Fleming.
 - o Vialitat: Del plànol d'ordenació només són estrictament normatius els vials perimetrals: carrer París, Londres, Doctor Fleming i Ginebra. La resta d'ordenació interior és orientativa i en tot cas, serà la necessària per al funcionament del sector.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: reparcel·lació en la modalitat de compensació.
- Classificació del sòl: sòl urbà no consolidat.

Altres disposicions:

- o En el cas que alguna de les edificacions superés les 2 plantes d'alçada, el PMU haurà de justificar que no genera impacte visual.
- o L'espai verd privat pot ser utilitzat per donar accés a xalets i cases adossades.
- o La part no edificada de les parcel·les ha de conservar l'arbrat existent.
- o Aquest sector té com a càrrega d'urbanització externa, completar la urbanització dels trams dels carrers París, Londres i Doctor Fleming que afronten amb l'àmbit.

SMU-14 Accés Cementiri

Objectius:

Àmbit discontinu que, per una banda, configura l'espai lliure situat davant el cementiri, el qual recull l'arribada de la Ronda de Ponent, el passeig de Narcís Massanas i pot donar accés a l'àrea agrícola de la riera de les Comes. El PMU ha de configurar la mansana residencial per tal de constituir nous fronts als vials que, amb l'entrada en funcionament de la ronda de Ponent, passen a jugar un paper clau en l'estructura viària de la ciutat. Com a sector discontinu, aquest PMU també ha de permetre completar el parc de les Eres mitjançant la cessió dels sòls actualment edificats a la cantonada amb el carrer Muntanyès.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 9.539 m².
- Índex brut d'edificabilitat: 1 m²st/m².
- Usos: S'admetrà com a ús principal l'ús residencial. S'admetran també usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 111 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatges assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Les assenyalades en els plànols d'ordenació. Com a mínim se cediran 2.670 m² de sòl per espai lliure (el 28% de la superfície total de l'àmbit).

- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Condicions d'edificació: Blocs plurifamiliars aïllats en planta baixa, més tres plantes pis i sotacoberta, que s'harmonitzin amb l'ordenació de sectors veïns com el SUD-10 Enamorats.

SMU-15 Carretera de Tossa⁸⁵

Article modificat segons MP POUM-39, publicada al DOGC núm. 8778 de 24/10/2022.

Anul·lat al passar als polígons PA-35 i PA-36.

SMU-16 Cala Sants⁸⁶

Article modificat segons MP POUM-20, aprovada definitivament per la CTU 22/07/2014, DOGC. Núm. 6731 de 20.10.2014)

A l'article 198, es modifica l'apartat corresponent al SMU-16. Cala Sants.

Objectius

- Generals:
 - o Consolidar una de les principals centralitats de Sant Feliu, aprofitant la posició estratègica de l'àmbit davant el port, basada en la combinació d'un sòlid teixit residencial amb importants usos lúdics i comercials.
- Específics:
 - o Plantejar l'ordenació del sector dotant-lo d'una personalitat i atractius propis que vagin més enllà del propi àmbit, amb la voluntat d'incidir en el conjunt de la ciutat i estendre's al seu entorn.
 - o Definir un espai central potent que doni personalitat al sector, l'articuli amb el seu entorn urbà i sigui un punt de referència del municipi.
 - o Buscar la màxima obertura, visual i practicable, cap al front marítim, facilitant la relació directa amb l'espai del port, tot tenint en compte les limitacions que suposa l'existència de l'edifici Joan Ier.,
 - o Assegurar l'encaix de la nova peça de ciutat amb les trames urbanes que l'envolten, en especial pel que fa a la connectivitat respecte el port i la carretera de Sant Pol.
 - o Evitar l'especialització exclusiva i la massificació de l'ús d'habitatge; malgrat això, cal buscar una certa densitat residencial que garanteixi una dinàmica pròpia, compatible amb la qualitat i singularitat de l'espai públic.
 - o Afavorir la implantació d'usos diversos, més enllà de l'habitatge, en especial pel que fa les activitats econòmiques compatibles amb aquell, com els usos hotel·ler, comercial, lúdic o de serveis.
 - o Incidir amb la qualitat dels habitatges i dels edificis i amb el tractament acurat de l'espai públic (carrers, passejos, places,...) com a principals atractius que donin resposta a la singularitat de la localització urbana.

Paràmetres urbanístics

- Superfície total de l'àmbit: 38.685m²
- Edificabilitat total: 47.500m²
- Índex d'edificabilitat bruta: 1,228m²/m²s
- Densitat d'habitatges: 80hab/ha (equivalent a un màxim de 308habitatges)
- Usos: Com a mínim es destinarà un 38% del sostre total del sector a l'ús hotel·ler i als usos comercials i lúdics. A la resta s'admetrà com a ús principal el residencial i s'hi admetran també els usos compatibles amb el principal així com l'ús d'aparcament, encara que no sigui amb caràcter complementari d'un altre ús.
- Nombre d'habitatges edificables: un habitatge per cada 104m² de sostre construït destinat a habitatge lliure i un habitatge per cada 79m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública 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/o de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Es cedirà un mínim del 55% del sector per a sistemes urbanístics, establint-se que un percentatge mínim del 15% de la superfície total de l'àmbit es qualificarà com a sistema d'espais lliures i la resta es destinarà al sistema urbanístic de comunicacions (vialitat, aparcament i àrees de protecció) i, si s'escau al sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, per al quals no s'efectua una reserva expressa.
- Sòl d'aprofitament privat: El sòl d'aprofitament privat del sector no superarà el percentatge del 45% respecte la superfície total de l'àmbit.
- Cessió de sòl amb aprofitament: es cedirà el 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació; modalitat de cooperació.
- Altres disposicions:

- a) L'ordenació que figura en els plànols d'ordenació té caràcter indicatiu. En tot cas, però, el planejament derivat que es redacti haurà de donar compliment a les següents condicions:
- Es formarà un espai públic central, la plaça, d'una extensió superficial mínima de 3.500m². El tractament d'aquesta plaça haurà de ser compatible amb la construcció d'un aparcament soterrani si l'Ajuntament així ho considerés convenient.
 - La conservació i rehabilitació de dues de les antigues naus industrials, les quals es destinaran als usos comercials i lúdics previstos.
 - El tractament arbrat dels eixos viaris principals.
- b) L'esquema de vialitat figura en els plànols d'ordenació té caràcter indicatiu. Correspondrà al PMU definir la xarxa viària interior del sector. En tot cas, però, el planejament derivat haurà de donar compliment a les següents condicions:
- El principal accés viari al sector es produirà des de la rotonda situada a l'encreuament entre la carretera de Palamós i el carrer de la Indústria
 - L'eix viari principal i estructurant del sector serà la continuació del carrer de la Indústria, ajustant la seva traça a les edificacions existents fora de l'àmbit, fins l'actual carrer Colom, ja a l'àmbit del port.
 - La xarxa viària contemplarà la connexió amb el passeig dels Guíxols i el replantejament de les característiques i secció del carrer de Colom; en ambdós casos es donarà prioritat als vianants.
 - Es modificarà el tram final de l'accés a la carretera de Sant Feliu a Sant Pol per la costa, de manera que enllaci amb l'eix principal del sector a l'interior del mateix, suprimint l'actual connexió a primera línia del port.
- c) El real·lotjament
- Les obligacions de real·lotjament de les persones afectades es materialitzaran dins el mateix àmbit del sector; en aquest sentit, serà a càrrec del sector la construcció d'un immoble on es faci efectiu aquest dret. En qualsevol cas, el trasllat dels afectats serà previ a la materialització de l'afectació dels habitatges actualment habitats.

Prescripcions en relació a l'ús comercial

- La implantació de l'ús comercial a l'àmbit del SMU-16 s'adequarà a les prescripcions del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que els substitueixi i sigui vigent, pel que fa a la definició de l'ús comercial (article 5), la classificació dels establiments comercials (article 6) i els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial (article 9).
- Els petits establiments comercials (PEC) no singulars només es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable i on l'ús residencial sigui el dominant, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu (GEC) o un gran establiment comercial territorial (GECT).
- Els mitjans (MEC) i els grans establiments comercials (GEC) no singulars, només es podran implantar dins el perímetre de la TUC, determinació a tenir en compte atès que el sector se situat fora de la TUC actual de Sant Feliu de Guíxols. Ara bé, el sector podria complir els paràmetres de l'article 7.1. del Decret Llei 1/2009 a fi d'incorporar-lo dins la TUC, atès que és continu al seu perímetre i que sembla que s'ordena com a àrea residencial dominant, preveient una densitat superior als 40hab./Ha. En tot cas, si se sol·licités la incorporació del sector a la TUC, d'acord amb l'article 8.3.a) del Decret Llei 1/2009, que preveu que

“En el cas que una nova figura de planejament urbanístic estableixi l'ordenació detallada dels esmentats àmbits i especifiqui una nova delimitació de la trama urbana consolidada, la direcció general competent en matèria d'urbanisme, d'ofici, ha de dur a terme la modificació de la trama urbana consolidada, sempre que durant la tramitació del planejament la direcció general competent en matèria de comerç hagi emès l'informe que preveu l'article 10.5 i no s'hagin produït modificacions en la regulació de l'ús comercial en relació amb la proposta que va ser objecte de l'esmentat informe”

caldria adjuntar una ordenació detallada i vinculant i una memòria justificativa del compliment dels paràmetres de l'article 7 del Decret Llei 1/2009, o bé quan es desenvolupi el planejament derivat (PMU) que es preveu a les NU d'aquesta Modificació. En tot cas, si s'arribés a configurar un gran establiment comercial, individual o col·lectiu, aquest no podria superar els 2.499m² de superfície de venda.

D'acord amb els articles 6.1 i 9.5. del Decret Llei esmentat, els establiments comercials singular (ECS), que comprenen únicament els establiments de venda a l'engròs i els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria

i els vivers, es poden implanta en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial.

Caldrà ajustar la dotació de places d'aparcament relacionada amb els grans establiments comercials al que es preveu a l'article 12 del Decret 378/2006 pel qual es desplega la llei 18/2005, d'equipaments comercials, i que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009. En aquest sentit, la dotació de places pels grans establiments comercials ha de ser, com a mínim, de dues places per cada 100m² edificats. En el moment de la redacció del planejament derivat o de materialització de l'ús comercial, el càlcul de la dotació de places s'ha de realitzar segons la tipologia comercial que s'implanti i sempre per cada 100m² de superfície de venda, d'acord amb l'article 12.3 de Decret 378/2006 esmentat.

En relació al règim d'intervenció administrativa en la materialització de l'ús comercial, si s'escau, caldrà tenir en compte els articles 17, 18 i 19 del Decret Llei 1/2009.

Prescripcions en relació a la Llei de Costes.

- Atenent a la situació del sector dins la zona d'influència determinada a l'article 30 de la Llei de Costes, la seva ordenació futura i l'ordenació dels edificis hauran de tenir en compte el que es preveu a l'esmentat article 30, en especial punt 1b, quan es diu que les construccions "hauran d'evitar la formació de pantalles arquitectòniques o acumulació de volums.
- Qualsevol actuació que es vulgui fer en zona de Domini Públic Marítimoterrestre requerirà la corresponent autorització o concessió, segons el cas, mentre que les actuacions en zona de servitud de protecció, hauran d'obtenir autorització pertinent del Servei de Costes.

SMU-17 Hotel s'Agaró Mar⁸⁷

Article modificat segons MP POUM-15, publicada al DOGC núm. 6338, de 19/03/2013

Anulat al passar a PA-29

SMU-19a Camí de Sant Amanç I

Objectius:

Reordenar l'edificació residencial d'una part de la mansana en el marc de la transformació de tots els sectors adjacents a la Ronda de Ponent.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 1.292 m².
- Edificabilitat total: 2.584 m² de sostre.
- Usos: S'admetrà com a ús principal l'ús residencial. S'admetran també usos compatibles amb el principal.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Classificació del sòl: urbà consolidat

SMU-19b Camí de Sant Amanç II

Objectius:

Reordenar l'edificació residencial d'una part de la mansana en el marc de la transformació de tots els sectors adjacents a la Ronda de Ponent.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 1.017 m².
- Edificabilitat total: 2.034 m² de sostre.
- Usos: S'admetrà com a ús principal l'ús residencial. S'admetran també usos compatibles amb el principal.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Classificació del sol: urbà consolidat

SMU-20 Plaça del Sol

Objectius:

Generar i urbanitzar la plaça del Sol, com un dels principals espais lliures al cor de l'Eixample decimonònic, tot configurant-la a partir d'un nou front edificat.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 3.207 m².
- Edificabilitat total: 4.000 m²st.
- Índex brut d'edificabilitat: 1,2 m²st/m²
- Usos: S'admetran els usos admesos a la zona 5a.
- Densitat d'habitatges: 140 hab/Ha

- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m2 de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m2 de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: 2.000 m2 seran cedits com espai lliure, per generar un plaça oberta als carrers del Sol, Santa Magdalena i de la Creu.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació. Si en el termini d'1 any no s'ha iniciat el desenvolupament del sector, la modalitat del sistema de gestió passarà a ser la de cooperació.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Altres condicions: Serà obligatòria la construcció de 115 places d'aparcament. En cas que una part dels aparcaments hagi de situar-se sota sòl de cessió per a sistemes, el subsòl corresponent a l'aparcament podrà ser de titularitat privada.

SMU-21 Plaça del Puig

Objectius:

Àmbit discontinu que, per una banda, genera i urbanitza la plaça del Puig, i de l'altra, completa la mansana delimitada pels carrers de la Concepció, de Callao i de la Mercè i per la riera de les Comes, reemplaçant l'edifici de serveis tècnics per un bloc residencial.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 2.020 m2.
-
- Índex brut d'edificabilitat: 1,4 m2st/m2
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatge: 155 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m2 de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m2 de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Les assenyalades en els plànols d'ordenació. Com a mínim se cediran 1.300 m2 de sòl per espai lliure.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat cooperació.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Condicions d'edificació: Bàsicament les referents a la zona 5a.

SMU-22 Plaça de la Biblioteca

Objectius:

Àmbit discontinu que, d'una banda, crea i urbanitza una plaça davant la biblioteca municipal, i d'altra banda, ordena les noves edificacions residencials a la mansana fins ara ocupada per l'estació d'autobusos (a la cantonada entre l'antiga carretera de Girona i el carrer de la Llibertat).

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 2.551 m2.
- Edificabilitat total: 3.100 m2st.
- Índex brut d'edificabilitat: 1,2 m2st/2
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 133 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m2 de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m2 de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Les assenyalades en els plànols d'ordenació. Com a mínim se cediran 1.245 m2 per espai lliure i 185 m2 com equipament.

- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat cooperació.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Condicions d'edificació: Bàsicament les referents a la zona 5b.

SMU-23a Carrers Jofre – Llibertat I

Objectius:

Ordenar la substitució de les edificacions existents entre els carrers Jofre i Llibertat, situades al llarg de la riera de Sant Amanç. L'ordenació de l'edificació haurà de tractar les vores de la riera i la seva relació amb els futurs fronts edificats.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 1.598 m².
- Edificabilitat total: 3.662 m²sostre.
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Un 10% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a espai lliure articulat a la riera.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Classificació del sòl: urbà consolidat
- Condicions d'edificació: Bàsicament les referents a la zona 5b.
- Altres disposicions: el sector urbanitzarà el tram de riera comprès dins de l'àmbit.

SMU-23b Carrers Jofre – Llibertat II

Objectius:

Ordenar la substitució de les edificacions existents entre els carrers Jofre i Llibertat, situades al llarg de la riera de Sant Amanç. L'ordenació de l'edificació haurà de tractar les vores de la riera i la seva relació amb els futurs fronts edificats.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 1.729 m².
- Edificabilitat total: 4.513 m²sostre.
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Un 10% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a espai lliure articulat a la riera.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Classificació del sòl: urbà consolidat
- Condicions d'edificació: Bàsicament les referents a la zona 5b, excepte pel que fa a l'alçada reguladora màxima que la definirà el propi PMU.
- Altres disposicions: el sector urbanitzarà el tram de riera comprès dins de l'àmbit.

SMU-24 Confluència de les rieres

Objectius:

Generar un sistema d'espais públics al voltant de l'àrea on convergeixen la riera de les Comes i la de Sant Amanç aprofitant l'existència de nombrosos edificis que requereixen ésser substituïts.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 1.237 m².
- Edificabilitat total: 2.900 m² sostre.
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Les assenyalades en els plànols d'ordenació. Com a mínim se cediran 445 m² per espai lliure.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Classificació del sòl: urbà consolidat

- Condicions d'edificació: Bàsicament les referents a la zona 5a. Les edificacions podran tenir façana oberta a les rieres.

SMU-25 Can Serra

Objectius:

Ordenar la reconversió a usos residencials de l'antiga fàbrica de Can Serra, tot generant una plaça i un nou edifici d'equipaments que completi el conjunt d'espais públics al voltant del Monestir.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 4.560 m².
- Edificabilitat total: l'existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquest planejament.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,8 m²st/m²
- Usos: El 90% del sostre es podrà destinar a usos residencials. El 10% restant del sostre es podrà destinar a usos compatibles amb el residencial.
- Densitat d'habitatges: 84 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: L'espai viari indicat en els plànols d'ordenació i com a mínim 1.225 m² de sòl per espai lliure i/o equipament a situar en el solar de l'actual fàbrica.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació. Si en el termini d'1 any no s'ha iniciat el desenvolupament del sector, la modalitat del sistema passarà a ser la de cooperació
- Classificació del sol: urbà no consolidat
- Altres disposicions:
 - Si les excavacions arqueològiques ho permeten, es construirà un aparcament subterrani de 250 places sota Can Serra. L'accés a aquest aparcament no es podrà produir des de la plaça del Monestir.
 - El Pla de Millora Urbana mantindrà l'edificació existent de l'antiga fàbrica i de forma especial la nau que confronta amb el Monestir. La proposta del Pla de Millora Urbana sobre la conservació de determinats elements arquitectònics del conjunt se sotmetrà al dictamen de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya, al tractar-se d'un àmbit que forma part de l'entorn d'un Bé Cultural d'Interès Nacional.

SMU-26 Mercadona

Objectius:

Ordenar segons volumetria específica l'edificació de nova planta d'aquest àmbit per tal d'implantar-hi una superfície comercial.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 3.020 m².
- Edificabilitat total: 5.000 m²
- Índex brut d'edificabilitat: 1,6 m²st/m²
- Usos: S'admetran els usos comercials, d'oficines, de magatzems, de restauració, així com tots els usos vinculats a l'activitat pròpia d'un centre comercial.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Les precisades en el conveni que regula el sector.
- Cessió de sòl amb aprofitament: com a mínim el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Altres disposicions:
 - Aquest sector ve regulat per un conveni urbanístic.
 - Dotació mínima d'aparcaments: 1 per cada 50 m² construïts

SMU-27 Agglotap⁸⁸

Article modificat segons MP POUM-23, publicada al DOGC núm. 7123 de 19/05/2016.

Anulat al passar a PA-33.

SMU-28 Mascanada Llevant.⁸⁹

Objectius:

Ordenar la transformació d'aquesta antiga peça de sòl industrial per a nous usos residencials; tot conformant la prolongació del carrer del Doctor Rovira.

Eixamplar el carrer del Bruc a la cantonada amb el carrer Pecher.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 4.535 m²
- Edificabilitat total: 4.903,80 m² sostre
- Índex brut d'edificabilitat: 1,082 m² sostre/m² sòl
- Usos: l'ús principal serà el residencial. També, s'admetran els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 121 habitatges/ha
- Nombre d'habitatges edificables: un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits al règim de protecció oficial: com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: un 30% del sòl es destinarà a espai lliure i a equipament.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: reparcel·lació modalitat de compensació.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat.
- Condicions d'edificació: l'alçària màxima la fixarà el PMU.
- El sector haurà de realitzar les obres externes d'urbanització del carrer Mascanada en el tram final contigu al carrer Bruc, recollides en el plànol 05 d'aquest projecte que defineixen les seves alineacions i rasants.

SMU-29 Riera de les Comes - Caprabo

Objectius:

Crear un espai lliure lateral a la riera de les Comes al seu pas per darrera el centre comercial Caprabo que doni continuïtat al passeig al llarg de la riera, connectant el nou sector d'Enamorats amb els espais previstos a la confluència de les rieres de les Comes i de Sant Amanç.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 1.388 m².
- Edificabilitat total: 416 m² de sostre .
- Usos: L'ús principal serà comercial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Les assenyalades en els plànols d'ordenació. Com a mínim se cediran 565 m² de sòl per espai lliure al llarg de la riera.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.
- Classificació del sòl: urbà consolidat
- Altres disposicions: El desenvolupament del sector implica la urbanització de l'espai lliure al llarg de la riera.

SMU-30 Carrer Rosselló

Objectius:

Reordenar la transformació a usos residencials de la peça industrial compresa entre els carrers de Rosselló i de Provença, que quedarà englobada entre l'actual front edificat del carrer Zorrilla, i el futur creixement de Gaziel en un sector plenament residencial.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 3.793 m².
- Índex brut d'edificabilitat: 1 m² st/m² s.
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 113 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge

- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Un 30% del sòl es destinarà a espai lliure i/o equipament.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat

SMU-31 Carrer Bartrina

Objectius:

Obrir el carrer Bartrina en el tram entre la Rambla de la Generalitat i el carrer de Camins, i completar l'espai lliure al llarg de l'Avinguda de Canàries entre aquests dos mateixos vials esmentats.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 1.449 m².
- Edificabilitat total: 1.074 m²st.
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Les assenyalades en els plànols d'ordenació. Se cediran com a mínim 730 m² de sòl per espai lliure.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.
- Classificació del sòl: urbà consolidat
- Condicions d'edificació: Alçada màxima de cinc plantes donant a l'avinguda de Canàries. Les condicions d'edificació s'ajustaran a les d'una zona 6 i tindran en compte l'ordenació de les edificacions adjacents definides pel Pla Especial de Godó i Tries.

SMU-32 Sant Pol Mitjà

Objectius:

Obtenir les cessions pendents i modificar l'ordenació vigent, atès que el desenvolupament de la urbanització ha quedat aturat des de fa anys, per tal permetre incorporar-hi habitatge social i conformar un front edificat a la carretera de Palamós.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 36.074 m².
- Edificabilitat total: 12.810 m² de sostre
- Índex brut d'edificabilitat: 0,35 m²st/m²
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 41 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 25% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Les assenyalades en els plànols d'ordenació. Com a mínim, se cediran 7.140 m² de sòl per espai lliure (el 19,8% de la superfície total de l'àmbit), i un 5% de la superfície total de l'àmbit per a equipaments, a emplaçar dins l'àrea indicada en els plànols d'ordenació com edificable.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació. Si en el termini de 2 anys no s'ha iniciat el desenvolupament del sector, la modalitat del sistema passarà a ser la de cooperació.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Condicions d'edificació: Alçada màxima de tres plantes. L'edificació s'ordenarà en blocs de pisos, ja sigui segons la zona 12 o segons volumetria específica (clau 7).

SMU-33 Carrer de Nàpols

Objectius:

Reordenar el cul de sac i l'edificació al final del carrer Nàpols i completar la urbanització dels entorns.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 536 m².
- Edificabilitat total: 805 m² de sostre.
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.

- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m2 de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m2 de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: les assenyalades en els plànols d'ordenació.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació
- Classificació del sòl: urbà consolidat
- Altres disposicions: El desenvolupament del sector implica la urbanització de tots els trams de vial que envolten la parcel·la.

SMU-34 Carrer Nou de Sant Antoni

Objectius:

Acabar d'obrir el carrer Nou de Sant Antoni, un vial vertebrador de l'Eixample.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 754 m2.
- Edificabilitat total: 1.500 m2 de sostre
- Usos: S'admetrà com a ús principal l'ús residencial. S'admetran també usos compatibles amb el principal.
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m2 de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m2 de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Les assenyalades en els plànols d'ordenació.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Classificació del sòl: urbà consolidat
- Condicions d'edificació: Les edificacions del carrer Sant Antoni es regularan bàsicament segons la zona 5b, excepte pel que fa a l'alçada reguladora màxima que la fixarà el Pla de Millora Urbana.

SMU-35 Trachsler carretera Girona⁹⁰

Article modificat segons MP.POUM-29, publicada al DOGC núm. 7790 de 17/01/2019.

Anulat al passar a PA-34b

SMU-36 Entorn Monestir⁹¹

Article modificat segons MP.POUM-26, publicada al DOGC núm. 7389 del 13/06/2017.

A l'article 198, s'elimina l'apartat corresponent al SMU-36 Entorn Monestir.

SMU-37 Passeig de Rius i Calvet

Objectius:

Ordenar la volumetria d'aquest àmbit, situat dins la franja de protecció de la Zona Marítimo Terrestre, per tal de definir un conjunt edificat homogeni d'acord amb la disposició transitòria tercera de la Llei de Costes.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 3.674 m2.
- Edificabilitat total: La resultant d'aplicar la Llei de Costes.
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran altres usos compatibles amb el principal que el Pla de Millora Urbana concretarà.
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m2 de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m2 de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Les indicades en els plànols d'ordenació O-03.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.
- Classificació del sòl: urbà consolidat
- Condicions d'edificació: l'ordenació de l'edificació respondrà al principi d'homogeneïtat volumètrica i compositiva

SMU-38 a,b,c Josep Calzada

Objectius:

Establir una regulació de l'edificació ajustada a aquest àmbit de volumetria específica construït abans del Pla General de 1985.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 3.315 m2.
- Edificabilitat total: L'existent.

- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran altres usos compatibles amb el principal que el Pla de Millora Urbana concretarà.
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Les indicades en els plànols d'ordenació O-03.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.
- Classificació del sòl: urbà consolidat
- Altres disposicions: mentre no es redacti el Pla de Millora Urbana, les condicions d'edificació es regularan d'acord amb les llicències dels edificis actualment existents.

SMU-39 Les Penyes

Objectius:

Obtenir com espai lliure públic el carener en aquesta part del massís de Cadiretes, ordenant l'edificació pendent d'executar de forma a minimitzar l'impacte paisatgístic en aquesta àrea d'alta exposició visual.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 8.888 m².
- Edificabilitat total: 3.556 m² de sostre
- Índex brut d'edificabilitat: 0,4 m²st/m²
- Usos: Residencial.
- Densitat d'habitatges: 22 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: 19
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Les indicades en els plànols d'ordenació O-03. Com a mínim se cediran 3.450 m² per espais lliures (el 38,8% de la superfície total de l'àmbit).
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Condicions d'edificació: l'edificació es resoldrà en cases unifamiliars aïllades o adossades que no superaran la planta baixa i pis
- Altres disposicions: es conservarà al màxim la vegetació preexistent en la part no edificada de les parcel·les.

SMU-40 Cim Bateries

Objectius:

Ajustar la protecció de les masses rocoses existents a l'interior de les parcel·les, protegir les fonts i basses existents en l'àmbit i obtenir cessions d'espais lliures que s'integraran en el parc del Turó de Gustinoi.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 50.730 m².
- Edificabilitat total: 8.544 m² de sostre
- Índex brut d'edificabilitat: 0,17 m²st/m²
- Usos: L'ús principal serà el residencial.
- Nombre d'habitatges edificables: 29 habitatges
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Les indicades en els plànols d'ordenació O-03.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.
- Classificació del sòl: urbà consolidat

SMU-41 Les Vetlladores

Objectius:

Reordenar aquesta parcel·la municipal per tal de crear un pol d'equipaments modern al cor de l'Eixample decimonònic.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 2.058m².
- Edificabilitat total: 3.000 m² de sostre.
- Índex brut d'edificabilitat: 1,4 m²st/m²

- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 115 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m2 de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m2 de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: El 60% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a espais lliures o equipaments.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Condicions d'edificació: La futura edificació integrarà les parts de l'edifici existent amb valor patrimonial
- Altres disposicions: Com a mínim 1.000 m2 de l'edificabilitat total del sector es destinarà a equipament. El sector assumirà la urbanització del tram de riera al qual fa front.

SECCIÓ 2. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Article 199. Execució del Pla en sòl urbà⁹²

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 199, es modifica l'apartat 1.

1. En sòl urbà, el POUM delimita sectors de millora urbana, pendents de desenvolupament mitjançant un pla de millora urbana, i polígons d'actuació urbanística complets que permetin repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística i executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris. Altrament, en els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada.
2. La delimitació dels polígons d'actuació previstos en aquest Pla, siguin continus o discontinus, s'efectua atenent als següents requisits:
 - a. que per les seves dimensions i per les característiques de l'ordenació siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl previstes pel planejament.
 - b. que quan pertanyin a un mateix sector, estiguin equilibrats en càrregues i beneficis i facin possible la seva distribució equitativa.
 - c. que tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.
3. La delimitació de polígons d'actuació urbanística comporta, d'acord amb l'article 22 de les presents Normes urbanístiques el compliment de les determinacions concretes previstes pel sòl que els integren i els deures previstos en l'indicat precepte.
4. El sistema d'actuació preferent pels polígons d'actuació delimitats per aquest POUM és el de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats, sens perjudici de la procedència de l'aplicació del sistema d'expropiació quan es produeixi el supòsit previst a l'article 122.4 el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 5 d'agost, o bé quan el POUM expressament ho determini.
5. L'obertura i ampliació de vials sobre solars o edificis en sòl urbà comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl prèvia a l'atorgament de la llicència, sense necessitat de la delimitació d'un polígon d'actuació, quan aquesta cessió sigui necessària perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.
6. En tots els altres supòsits, o en les reserves per altres fins que els assenyalats anteriorment, l'adquisició es farà mitjançant l'expropiació.
7. El cost d'aquestes expropiacions, així com el de les obres d'urbanització, podrà ser repercutit als propietaris que resultin especialment beneficiats per a l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitada prèviament l'àrea urbana beneficiària de la millora.

Article 200. Definició i característiques dels polígons d'actuació definits pel Pla⁹³

Article modificat segons MP POUM-15, publicada al DOGC núm. 6338 De 19/03/2013

A l'apartat 1 s'afegeix la referència del nou PA-29 Hotel s'Agaró Mar i a l'apartat 2, s'afegeix la fitxa normativa corresponent al nou polígon.

Article modificat segons MP POUM-20, publicada al DOGC núm. 6649, de 23/06/2014

A l'apartat 1 s'afegeix la referència dels nous PA-30, 31 i 32, Bujonis Industrial Sud1, Sud 2 i Sud3. i a l'apartat 2, s'afegeix la fitxa normativa corresponent al nou polígon.

Article modificat segons MP POUM-23, publicada al DOGC núm. 7123 de 19/05/2016.

A l'article 200, apartat 2 s'afegeix la referència del nou PA-33 Agglotap i a l'apartat 3 s'afegeix la fitxa normativa corresponent al nou polígon.

Article modificat segons MP POUM-29, publicada al DOGC núm. 7790 de 17/01/2019.

A l'article 200, apartat 2 s'afegeix la referència del nou PA-34 àmbits Huguet Nord i Trachsler Ctra. de Girona, i a l'apartat 3 s'afegeix la fitxa normativa corresponent al nou polígon.

Article modificat segons la MP POUM-28, publicada al DOGC núm. 8248 del 16/10/2020.

A l'article 198, a l'apartat 2 es modifica la descripció del PA-12 Turó del Port.

Article modificat segons MP POUM-34, publicada al DOGC núm. 8445 del 29/06/2021.

A l'article 200 es modifica el punt 3 canviant les determinacions del PA-24 Joan Bordàs.

Article modificat segons MP POUM-39, publicada al DOGC núm. 8778 de 24/10/2022.

A l'article 200 es modifica el punt 2 i 3 s'afegeix la fitxa normativa corresponent als nous polígons PA-35 i PA-36.

Article modificat segons MP POUM-44, publicada al DOGC núm. 9358 de 25/02/2025.

A l'article 200 es modifica el punt 1 i 3 s'afegeix la fitxa normativa del nou PA-37 Cantonada carretera de Palamós amb carrer Comerç.

Article modificat segons MP POUM-48, publicada al DOGC núm. 9607 de 18/02/2026.

A l'article 200 es modifica el punt 1 i 3 s'afegeix la fitxa normativa del nou PA-38 Carrer Ginebra Nord.

1. Aquest POUM defineix en sòl urbà consolidat els polígons d'actuació següents:

- PA-01 Carrers Cadis / J. Domènech
- PA-02 Montcalvari
- PA-03 Hotel Barcarola
- PA-04 Espais Verds Bateria – Carrilet
- PA-05 Espais verds Bateria – Cim
- PA-07 Vista Alegre Sud
- PA-08 Camí de la Caleta II
- PA-09 Camí de la Caleta III
- PA-10 Molí de les Forques
- PA-11 Urbanització Mariner
- PA-12 Turó del Port
- PA-14 Bateria 1
- PA-15 Vinya de Sant Pol
- PA-16 Mas Toi
- PA-17 Mas Falgueres
- PA-18 Les Mimoses
- PA-19 Carrer Pecher
- PA-20 Casa Heller
- PA-22 Carrer Rahola
- PA-23 Hotel Bellvue
- PA-24 Joan Bordàs
- PA-25 carrer Bruc
- PA-26 Sant Isidre
- PA-27 carrer Rafael Aixada
- PA-28 carrer Santa Magdalena
- PA-29 Hotel s'Agaró Mar
- PA-30 Bujonis Industrial Sud 1
- PA-31 Bujonis Industrial Sud 2
- PA-32 Bujonis Industrial Sud 3
- PA-37 Cantonada carretera de Palamós amb carrer Comerç
- PA-38 Carrer Ginebra Nord

2. Aquest POUM defineix, en sòl urbà no consolidat, els polígons d'actuació següents:

- PA-33. AGGLOTAP
- PA-34. Àmbits Huguet Nord i Trachsler Ctra. Girona
- PA-35. "Carretera de Tossa. Aparcament públic".
- PA-36. "Ronda de Narcís Massanas"

3. Les determinacions concretes dels sòls que integren els polígons d'actuació urbanística delimitats per aquest POUM, així com les determinacions relatives als terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús es contenen en les fitxes normatives següents:

PA-01 Carrers Cadis / J. Domènech

Objectius:

Configurar el front edificat de la carretera de Girona entre els carrers de Cadis i de J. Domènech, urbanitzar el darrer tram del carrer J. Domènech i substituir l'edifici situat a la cantonada entre la carretera de Girona i el carrer de Cadis, el qual es troba fora d'ordenació.

Disposicions:

- Cessions de sistemes: les assenyalades en els plànols d'ordenació (O-03).
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació. Si en el termini de 3 anys el polígon no ha començat a desenvolupar-se, la modalitat del sistema passarà a ser la de cooperació.

PA-02 Monticalvari

Objectius:

Crear el parc de Monticalvari que s'estendrà des del nucli fundacional fins a la font homònima, tot completant el front edificat del carrer de Sant Elm i integrant dins el planejament la finca existent dins l'àmbit del parc.

Disposicions:

- Cessions de sistemes: les assenyalades en els plànols d'ordenació (O-03).
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat cooperació.
- Altres disposicions: aquest polígon d'actuació ve regulat per un conveni urbanístic. L'execució de l'edificabilitat del polígon està subjecte a la formalització de les cessions establertes en el conveni. Les parcel·les en la zona qualificada de 9e són les definides en aquest conveni.

PA-03 Hotel Barcarola

Objectius:

Completar l'Avinguda Jaume I fins a connectar-la amb la carretera de Palamós.

Disposicions:

- Cessions de sistemes: les assenyalades en els plànols d'ordenació (O-03).
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.

PA-04a,b Espais verd Bateria – Carrilet

Objectius:

Àmbit discontinu que, per una banda, obté la cessió d'una peça qualificada d'espai lliure urbà en el sector del parc de les Bateria, adjacent a l'antiga via del tren, la qual es troba fora de qualsevol àmbit de planejament derivat, i per altra banda, completa l'edificació en una parcel·la al llarg de la carretera de Sant Pol per la costa.

Disposicions:

- Cessions de sistemes: les assenyalades en els plànols d'ordenació (O-03).
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació. En la mesura que la propietat de l'Ajuntament dins del polígon prové d'una cessió anterior, aquesta no computarà en el repartiment de beneficis i càrregues de la reparcel·lació.
- Condicions d'edificació: en el subàmbit de la carretera de Sant Pol per la Costa s'hi poden edificar dos habitatges unifamiliars, aïllats o adossats, que hauran de justificar la minimització de l'impacte paisatgístic i que conservaran al màxim la vegetació existent en la part no edificada de les parcel·les.

PA-05a,b Espai verd Bateria – Cim

Objectius:

Àmbit discontinu que, per una banda, obté la cessió d'una peça qualificada d'espai lliure urbà en el sector del parc de les Bateria, adjacent a la vessant oest del cim, la qual es troba fora de qualsevol àmbit de planejament derivat, i per altra banda, completa l'edificació de l'illa delimitada pels carrers Ferran Guàrdia i Carles Rahola.

Disposicions:

- Cessions de sistemes: les assenyalades en els plànols d'ordenació (O-03).
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació. En la mesura que la propietat de l'Ajuntament dins del polígon prové d'una cessió anterior, aquesta no computarà en el repartiment de beneficis i càrregues de la reparcel·lació.

PA-07 Vista Alegre Sud

Objectius:

Completar la urbanització del carrer de Vista Alegre, del camí de les Penyes i del camí de Ronda al voltant del Mirador del Frare, amb els accessos corresponents.

Disposicions:

- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació. Si en el termini de 2 anys, el polígon no ha començat a desenvolupar-se, la modalitat del sistema passarà a ser la de cooperació.

PA-08 Camí de la Caleta II

Objectius:

Obtenir les cessions pendents dins de l'àmbit i completar la urbanització.

Paràmetres urbanístics:

- Cessions de sistemes: les assenyalades en el plànols d'ordenació (O-03).
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació. Si en el termini de 2 anys, el polígon no ha començat a desenvolupar-se, la modalitat del sistema passarà a ser la de cooperació.

PA-09 Camí de la Caleta III

Objectius:

Obtenir les cessions pendents dins de l'àmbit i completar la urbanització.

Paràmetres urbanístics:

- Cessions de sistemes: les assenyalades en el plànols d'ordenació (O-03).
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació. Si en el termini de 2 anys, el polígon no ha començat a desenvolupar-se, la modalitat del sistema passarà a ser la de cooperació.

PA-10 Molí de les Forques

Objectius:

Obtenir les cessions pendents dins de l'àmbit i completar la urbanització dels vials (els quals tenen una gran importància per a l'accés a la volta de l'Ametller i a un dels seus elements patrimonials més emblemàtics com és el Molí de les Forques). Aquest polígon d'actuació es crea com a conseqüència de la modificació dels límits de l'àmbit PEIN de Cadiretes, per la qual les parcel·les del polígon han estat classificades com a sòl urbà.

Paràmetres urbanístics:

- Cessions de sistemes: les assenyalades en el plànols d'ordenació (O-03).
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació. Si en el termini de 2 anys, el polígon no ha començat a desenvolupar-se, la modalitat del sistema passarà a ser la de cooperació.

PA-11 Urbanització Mariner

Objectius:

Obtenir les cessions pendents, tant d'espais lliures, com d'equipaments, com de viaris d'aquesta urbanització.

Disposicions:

- Cessions de sistemes: Les assenyalades en els plànols d'ordenació.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació. Si en el termini de 2 anys, el polígon no ha començat a desenvolupar-se, la modalitat del sistema passarà a ser la de cooperació.

PA- 12*.TURÓ DEL PORT⁹⁴

Article modificat segons la MP POUM-28, publicada al DOGC núm. 8248 del 16/10/2020.

A l'article 198, es modifica la descripció del PA-12 Turó del Port.

Objectius:

Polígon discontinu format per dos sub-polígons -PA-12*a) Àmbit Turó del Port i PA-12*b). Àmbit Puig de la Rúpia, que

- per una banda, **obté les cessions** d'espais lliures i de vialitat previstes en el planejament per al nou traçat del camí de ronda i per a la formalització dels miradors previstos al Turó del Port, així com les cessions de vialitat previstes en el planejament per a l'obertura parcial del carrer Londres, en el tram comprès entre el carrer París i el carrer Roma
- per altra part **urbanitza** completament el nou traçat del camí de ronda, al llarg de la carretera de Sant Pol i en el tram del carrer Sud, així com les dues peces d'espais lliures (miradors) formades sobre el Turó del Port; completa la urbanització dels trams dels carrers París i Londres inclosos al sub-àmbit PA-12*b); efectua la urbanització parcial del carrer Londres, en el tram comprès entre el carrer París i el carrer Roma

- possibilita materialitzar l'edificabilitat de 3.200m² de sostre a l'àmbit del sub-polígon PA-12*b) tot regulant les condicions d'implantació de la mateixa.

Disposicions generals:

- Cessions de sistemes: les assenyalades en els plànols d'ordenació (O-02).
- Obligacions d'urbanització: les que s'assenyalen als apartats següents i de forma general, totes aquelles despeses previstes per l'article 120 del TRLU, a càrrec exclusivament dels propietaris de l'àmbit del sub-polígon PA12*b).
- Sistema d'actuació: reparcel·lació modalitat compensació. En el termini de tres mesos des de l'aprovació definitiva de la modificació del POUM es presentarà el projecte de reparcel·lació.

Correspondrà al projecte de reparcel·lació

- Concretar les cessions dels espais públics que passaran a titularitat municipal
- Establir la titularitat dels espais privats:
- De manera que els terrenys inclosos a l'àmbit del sub-polígon 12*a), un cop executades les cessions per a zones verdes, sistema marítim confrontant amb l'espai lliure i vialitat (continuitat del camí de Ronda) s'adjudicaran en la seva totalitat a la comunitat de propietaris de l'edifici existent, sense que se'ls hi atribueixi cap càrrega d'urbanització.
- De manera que els terrenys de titularitat privada inclosos a l'àmbit del sub-polígon 12*b) s'adjudicaran en la seva totalitat (a la societat URBEMAR SL o persona física o jurídica que la succeeixi) als titulars dels drets a edificar 3.200m² de sostre provinent del Turó del Port. Aquests terrenys, (i per tant la propietat del PA12*b) tindran com a càrrega l'obligació d'assumir la totalitat de les obres i actuacions d'urbanització que figuren descrites en els apartats següents.
- Limitacions normatives de la legislació sectorial de Costes regulada en la Llei 22/1988, de 28 de juliol de Costes o modificacions posteriors:
 - La utilització del domini públic marítim-terrestre es regularà segons l'especificat en el Títol III de la Llei de Costes. En qualsevol cas, les actuacions que es vulguin portar a terme hauran de comptar amb el corresponent títol habilitant.
 - Els usos en la zona de servitud de protecció s'ajustaran al disposat en els articles 24 i 25 de la Llei de costes, comptant amb els usos permesos en aquesta zona, amb autorització de l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma.
 - S'haurà de garantir el respecte de les servituds de trànsit i accés al mar establertes en els articles 27 i 28 de la Llei de Costes, respectivament i el compliment de les condicions senyalades en l'article 30 per la zona d'influència.
 - Les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes, situades en zona de domini públic o de servituds, es regularan per l'especificat en la Disposició transitòria quarta de la Llei de Costes.
 - Les instal·lacions de la xarxa de sanejament hauran de complir les condicions senyalades en l'article 44.6 de la Llei de costes i concordants del seu Reglament.

Disposicions particulars per l'àmbit PA-12*a). Àmbit carretera del Turó del Port

- Superfície total: 9.649,29 m²
- Classificació del sòl: sòl urbà consolidat
- Dins l'àmbit de sub-polígon es determinen les reserves de terrenys de cessió pel traçat del camí de ronda, sistema marítim confrontant amb l'espai lliure i per la formació dels miradors sobre el port i es defineixen dues zones corresponents als terrenys privats: Clau 12h), Clau 14 i Clau M.
- L'edificabilitat de la sub-zona Clau 12h és l'existent en el moment de l'aprovació definitiva del POUM i es correspon amb el sostre de les edificacions existents situades a la carretera de Sant Pol.
- La part no edificada de la parcel·la, qualificada de verd privat (clau 14). ha de conservar l'arbrat existent.
- Obligacions dels propietaris inclosos a l'àmbit del sub-polígon: exclusivament la cessió dels terrenys destinats a sistemes.
- Disposicions de caràcter geològic (conclusions de l'informe geològic adjunt)
 - La modelització de l'estabilitat dels talussos en condicions favorables, mostra uns factors de seguretat pròxims a 1 i per tant, tot i que poden ser acceptables per a una situació transitòria, per a una situació de llarg plaç, ja mostren un equilibri excessivament precari.
 - Per a les condicions desfavorables de la modelització, els factors de seguretat es situen molt per sota de l'equilibri i per tant, sota aquestes condicions, el desencadenament dels

- processos de trencament identificats són molt probables
- c. Cal tenir en compte a més, que en cap dels dos casos anteriors s'ha considerat l'acció de forces intersticials i per tant, cal pensar que en moments de pluges intenses i/o continuades, on es poden generar pressions intersticials notables, la situació de risc és inclús més elevada.
 - d. Hi ha trams del talús que presenten inclinacions molt altes, per sobre de 70° i que en aquestes condicions, el fregament sobre el pla de lliscament, per si sol, és incapaç d'evitar el moviment, essent imprescindible la contribució de la cohesió.
Aquest fet és molt notable, ja que els plans de discontinuïtat són zones d'erosió i meteorització preferencial i per tant, LA PÈRDUA DE COHESIÓ EN AQUESTS PLANS, A LLARG PLAÇ, ÉS INEVITABLE, per lo que és d'esperar que es produeixen lliscaments i trencaments de forma més o menys continuada en el temps, que moltes vegades poden anar associats als períodes de pluges.
 - e. En general, les situacions de major risc :
 - i. Els talussos amb orientació SW
 - ii. Els talussos amb orientació S
 - iii. Els d'orientació SE
 - f. Finalment, per a la disminució del risc, l'actuació recomanada consisteix en l'execució d'un bulonatge sistemàtic, que permeti la fixació de les falques de trencament, combinat amb una xarxa de cable metàl·lic, que a més de la funció d'arriostament dels elements. Aquestes actuacions no formen part de les obligacions de desenvolupament de l'àmbit PA-12*a, en tant que es tracta de sòls urbans de titularitat pública, amb drets totalment consolidats i situats en sistema Marítim. Les actuacions de consolidació s'adscriuen en els projectes de reforma o millora del sistema portuari-marítim.

Disposicions particulars per l'àmbit PA-12*b). Àmbit del Puig de la Rúpia

- a) Superfície total de l'àmbit: 2.973,39 m²
- b) Classificació del sòl: sòl urbà consolidat
- c) Dins l'àmbit de sub-polígon es defineix una única zona Clau 12i)
- d) Edificabilitat màxima: 3.200 m² (amb independència de l'ús a què es destini).
- e) Usos: S'admetrà com a ús principal l'ús residencial. S'admetran també usos compatibles amb el principal.
- f) Obligacions
 - Urbanització completa del nou traçat del camí de ronda, al llarg de la carretera de Sant Pol i reurbanització del tram del carrer Sud.
 - Urbanització completa de les dues peces d'espais lliures (miradors) formades sobre el Turó del Port. Caldrà construir el tancat i portes d'accés com a conseqüència de la nova delimitació amb la parcel·la privada.
 - Completar la urbanització dels trams dels carrers París i Londres que afronten amb el sub-àmbit PA-12*b),
 - urbanització parcial del carrer Londres, en el tram comprès entre el carrer París i el carrer Roma, mitjançant un vial de 3 m d'amplada sense cap tipus d'infraestructura de servei.
- g) Terminis i garanties en relació a l'execució de les obres d'urbanització
 - Es fixa un termini màxim de 6 mesos des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i de 8 mesos des de l'aprovació definitiva de la present modificació del POUM per a la finalització de les obres d'urbanització dels trams dels carrers París i Londres que afronten amb el sub-àmbit on es trasllada l'edificabilitat del Turó del Port i la obertura i urbanització parcial del carrer Londres, en el tram comprès entre el carrer París i el carrer Roma, mitjançant un vial de 3 m d'amplada.
 - Es fixa un termini màxim de 12 mesos des de l'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació, i de 18 mesos des de l'aprovació definitiva de la present modificació puntual de POUM per a l'execució de la resta d'obres d'urbanització del PA-12* a) i b).
 - Correspondrà a URBEMAR, o persona física o jurídica que la succeeixi com a propietari dels terrenys del PA12*b), dipositar el 100% del cost de les obres d'urbanització, de forma separada per a cadascun dels dos subpolígons, en el moment de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i abans de la seva publicació a fi de garantir la total urbanització dels dos sub-polígons del PA-12*. Es podrà sol·licitar la devolució en el moment de finalitzar les obres i un cop estiguin recepcionades per l'ajuntament, de forma independent, per a cadascun dels subpolígons.

PA-14 carrer Múrcia

Objectius:

Obtenir les cessions pendents dins de l'àmbit i completar la urbanització.

Paràmetres urbanístics:

- Cessions de sistemes: les assenyalades en el plànols d'ordenació (O-03).
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.

PA-15 Vinya de Sant Pol

Objectius:

Obtenir les cessions pendents dins de l'àmbit i completar la urbanització.

Paràmetres urbanístics:

- Cessions de sistemes: les assenyalades en el plànols d'ordenació (O-03).
- Sistema d'actuació: reparcel·lació modalitat de compensació

PA-16 Mas Toi

Objectius:

Els del Pla Parcial de Mas Toi, aprovat definitivament el 08 de juliol de 1998

Paràmetres urbanístics:

- Els establerts en el Pla Parcial de Mas Toi, aprovat definitivament el 08 de juliol de 1998
- El projecte d'urbanització d'aquest Polígon d'Actuació situat en l'àmbit de la riera de Sant Pol s'establirà a partir del resultat dels estudis de simulació hidràulica del corrent d'aigua en aquesta riera pels cabals de període de retorn de 100 i 500 anys, segons les "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" de l'Agència Catalana de l'Aigua de març de 2003 i d'acord amb l'aplicació dels criteris tècnics aprovats per l'ACA el 28 de juny de 2001 i modificats el 17 de juliol de 2003.

PA-17 Mas Falgueres

Objectius:

Els del Pla Especial de Mas Falgueres aprovat definitivament amb dates 26/03/2003 i 07/04/2004

Paràmetres urbanístics:

- Els del Pla Especial de Mas Falgueres aprovat definitivament amb dates 26/03/2003 i 07/04/2004
- Densitat d'habitatges de protecció oficial o acollits a d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible en les parcel·les de propietat municipal indicades en el conveni signat entre l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols i la Secretaria general d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya amb data 28 de març de 2006: un habitatge cada 70 m2 de sostre, sempre que es respecti l'article 94.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

PA-18 Les Mimoses

Objectius:

Completar la urbanització del carrer de Verbània amb la finalitat de suprimir la diferència de rasants actualment existent entre ambdós costats del carrer.

Paràmetres urbanístics:

- Cessions de sistemes: les assenyalades en el plànols d'ordenació (O-03).
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.

PA-19 Carrer Pecher

Objectius:

Obtenir les cessions pendents dins de l'àmbit i completar la urbanització.

Paràmetres urbanístics:

- Cessions de sistemes: les assenyalades en el plànols d'ordenació (O-03).
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.

PA-20 Casa Heller

Objectius:

Crear un nou accés a la finca de la Casa Heller una vegada entri en funcionament la Ronda de Ponent integrat en l'entorn rural de Sant Amanç i la riera de les Comes.

Paràmetres urbanístics:

- Cessions de sistemes: les assenyalades en el plànols d'ordenació (O-03).
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.

PA-22 Carrer Rahola

Objectius:

Obtenir les cessions pendents dins de l'àmbit i completar la urbanització.

Paràmetres urbanístics:

- Cessions de sistemes: les assenyalades en el plànols d'ordenació (O-03).
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació. Si en el termini de 4 anys les cessions i la urbanització no s'han fet efectives, la modalitat del sistema passarà a ser la de cooperació.

PA-23 Hotel Bellevue

Objectius:

Obtenir les cessions pendents dins de l'àmbit i completar la urbanització.

Paràmetres urbanístics:

- Cessions de sistemes: les assenyalades en el plànols d'ordenació (O-03).
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.

PA-24* Joan Bordàs⁹⁵

Article modificat segons MP POUM-34, publicada al DOGC núm. 8445 del 29/06/2021.

A l'article 200 es modifica les determinacions del PA-24 Joan Bordàs.*

Objectius

- Edificació de l'illa delimitada per la Rambla Joan Bordàs, la carretera de Girona, i els carrers Hernan Cortés i Mas Balmanya, parcialment ocupada per una edificació abandonada, iniciada a principis dels anys 90.
- Definició i execució de les obres d'urbanització dels vials al voltant d'aquesta illa

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total del polígon: 5.354,27 m²
- Edificabilitat total: 6.100m² de sostre
- *Índex brut d'edificabilitat: 1,1393 m² sostre/m² sòl*
- Classificació del sòl: sòl urbà consolidat
- Qualificació: zona de cases en illa (clau 6): subzona h (clau 6h), amb una superfície de 4.063 m².
- Tipus d'edificació: segons edificació alineada a vial
- Condicions d'ordenació, edificació i ús: són les establertes per la normativa de la subzona clau 6h i en els plànols d'ordenació que preveuen dues ordenacions alternatives.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: es destinarà a vialitat els terrenys assenyalats en els plànols d'ordenació.

Condicions d'urbanització:

Serà a càrrec del polígon PA-24*, l'execució completa de les obres d'urbanització dels vials i espais lliures inclosos dins el seu àmbit, així com contribuir en un 50% al finançament de les obres i actuacions a efectuar a la cruïlla entre la carretera de Girona i la rambla Joan Bordàs, exterior al polígon, necessàries per tal de millorar l'accessibilitat i la seguretat tant dels vianants com dels vehicles, segons es defineixin en el projecte d'urbanització conjunt.

Per a la definició d'aquestes obres es redactarà un projecte d'urbanització conjunt que contemplarà:

- L'anàlisi de l'estat actual dels diferents serveis (clavegueram, plujanes, aigua potable, enllumenat públic, electricitat Bt/Mt, gas, telefonia).
- La proposta implantació, adequació, arranjament i/o substitució dels diferents serveis d'acord amb criteris municipals, de les companyies de serveis i amb la normativa sectorial vigent.
- La reforma dels diferents vials inclosos dins l'àmbit del PA, per tal d'adaptar-los a la normativa vigent en matèria d'accessibilitat.
- La reforma dels accessos a l'illa, externs a l'àmbit del PA, concretament de la cruïlla entre la carretera de Girona i la rambla Joan Bordàs per tal de millorar l'accessibilitat i la seguretat tant dels vianants com dels vehicles, així com per millorar les condicions de circulació i per reduir l'accidentalitat.

Condicions de gestió:

- El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica.

- Les cessions de terrenys per a sistemes, vialitat i espais lliures se cediran en el moment de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació o, en tot cas, prèviament a l'atorgament de la llicència d'obres.

Pla d'etapes

El desenvolupament de la present Modificació Puntual del POUM s'efectuarà amb el següent programa temporal:

- Presentació del projecte d'urbanització: En el termini màxim de tres mesos des de la vigència de la present modificació puntual del POUM, definida a través de la seva publicació en el DOG.
- Execució de les obres d'urbanització:
 - Inici de les obres: En el termini màxim de sis mesos des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.
 - Finalització i lliurament de les obres: En el termini màxim de dotze mesos des de l'inici de les obres d'urbanització
- Terminis de construcció: Tindrà un màxim de 2 anys per a l'inici de les obres a comptar des de l'inici de les obres d'urbanització.

Execució simultània de les obres d'urbanització

- D'acord amb el què es disposa a l'article 237.1 del RLUC, es podrà autoritzar l'execució simultània de les obres d'edificació i urbanització mitjançant l'atorgament de la corresponent llicència d'edificació quan concorrin tots els requisits següents:
 - a) Que s'hagi aprovat definitivament el corresponent projecte d'urbanització.
 - b) Que la persona interessada es comprometi per escrit en el moment de demanar la llicència a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de les obres d'urbanització que atorguin als terrenys la condició de solars, d'acord amb el que estableix l'article 29.a) de la Llei d'urbanisme, així com a fer constar aquest compromís tant en les transmissions de la propietat com en les cessions de l'ús de tota l'edificació o de parts d'aquesta, condicionant-les a la subrogació per part de la persona adquirent o cessionària.
 - c) Que la persona interessada presti fiança per a garantir l'execució simultània de la totalitat de les obres d'urbanització que li corresponguin i les d'edificació, en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractació de les administracions públiques de manera que es garanteixi fins al 100% del pressupost de les obres d'urbanització que correspongui al polígon.

PA-25 Carrer del Bruc

Objectius:

Obtenir les cessions pendents dins de l'àmbit i completar la urbanització.

Paràmetres urbanístics:

- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Les assenyalades en els plànols d'ordenació.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat cooperació.

PA-26 Sant Isidre

Objectius:

Obrir i urbanitzar el carrer Sant Isidre

Paràmetres urbanístics:

- Edificabilitat: 723,95 m2
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m2 de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m2 de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: les assenyalades en els plànols d'ordenació.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.
- Classificació del sòl: urbà consolidat

- Condicions d'edificació: La futura edificació respondrà a una volumetria específica que tancarà la mansana i s'harmonitzarà amb les edificacions de l'entorn, regulades segons la zona 5b.

PA-27 Carrer Rafael Aixada

Objectius:

Obtenir les cessions pendents dins de l'àmbit i completar la urbanització.

Paràmetres urbanístics:

- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Les assenyalades en els plànols d'ordenació.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.

PA-28 carrer Santa Magdalena

Objectius:

Obrir i urbanitzar el darrer tram del carrer Santa Magdalena

Paràmetres urbanístics:

- Edificabilitat: 700 m²
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: les assenyalades en els plànols d'ordenació.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.
- Classificació del sòl: urbà consolidat
- Condicions d'edificació: La futura edificació respondrà a una volumetria específica que tancarà la mansana i s'harmonitzarà amb les edificacions de l'entorn, regulades segons la zona 5b.

PA- 29 Hotel s'Agaró Mar

Article modificat segons MP POUM-15, publicada al DOGC núm. 6338 De 19/03/2013

A l'apartat 1 s'afegeix la referència del nou PA-29 Hotel s'Agaró Mar i a l'apartat 2, s'afegeix la fitxa normativa corresponent al nou polígon.

Objectius

Obtenir les cessions d'espais lliures i de vialitat previstes en el planejament (espai lliure del Camí de la Caleta que afronta amb l'hotel).

Regular les condicions d'implantació de l'edificabilitat pendent per a l'ampliació de l'hotel s'Agaró Mar.

Establir les obligacions d'urbanització del tram del Camí de la Caleta inclòs dins el PA.

Paràmetres urbanístics:

- Edificabilitat total: 4.777,50 m² de sostre (*).
- Classificació del sòl: sòl urbà consolidat
- Qualificació: zona hotelera (Clau 17), subzona hotel s'Agaró Mar (Clau 17b).
- Les condicions d'ordenació i d'edificació s'estableixen per la normativa de la subzona.
- Usos: l'ús principal serà l'hoteler; també, s'admetran els usos compatibles amb el principal.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: la vialitat i els espais lliures assenyalats en els plànols d'ordenació.
- Sistema d'actuació: reparcel·lació modalitat de compensació.
- No serà exigible la reserva de noves places d'aparcament, atès que la possible ampliació és molt inferior al 50% del sostre o del volum construït i tenint en compte que les característiques de la parcel·la on es localitza l'hotel ho fan inviable.

(*) L'edificabilitat total de 4.777,50 m² sostre prové de l'aplicació de les previsions de l'article 99.5 de les NNUU del POUM, en destinar-se a l'ús hotelier el sostre residencial previst inicialment en el POUM. Per tant, en definir l'hoteler com a únic ús del sector, correspondrà aplicar al sostre residencial de 878 m² sostre previst a la parcel·la núm. 7741, l'increment del 25% esmentat a l'article 99.5 de les NNUU, d'acord amb aquest criteri, el sostre hotelier resultant per al conjunt del sector seria de 4.777,50 m² sostre, d'acord amb el detall que figura en el quadre annex.

	Segons POUM	Modificació del POUM		
	(amb recurs d'alçada)	Alteracions per a canvi d'ús	Increment per a ús hotelier (art. 99.5)	MPOUM Sostre Resultant
Sostre hotelier	3.680	878	219,5	4.777,5
Sostre residencial	878	-878	0	0
Sostre total	4.558	0	219,5	4.777,5

- Condicions d'urbanització:

Serà a càrrec del sector l'execució de les obres d'urbanització del tram del Camí de la Caleta, comprès dins del seu àmbit, inclosa la reposició dels elements de l'accés a l'hotel i altres que quedessin afectats, que abastaran fins a la vorera actual de la banda nord del carrer, al costat de l'espai lliure, amb unes característiques similars a les dels carrers de l'entorn; pel contrari, l'adequació de la peça d'espai lliure no forma part de les obligacions del sector.

Es redactarà un projecte d'urbanització conjunt de tot l'àmbit del Camí de la Caleta, amb independència del repartiment de càrregues que s'especifiqui. Als efectes d'assolir un adequat resultat final, es procurarà executar simultàniament el conjunt de les obres previstes.

Als efectes de concretar les obligacions d'urbanització, es considera al Camí de la Caleta dividit en dos trams. El tram A anirà des de l'extrem oest del sector fins a l'eix del carrer Pere Màrtir Estrada. El tram B comprendrà des de l'eix de l'esmentat carrer fins al límit est del sector.

Per a cadascun d'aquests trams, les càrregues d'urbanització per assumir seran:

TRAM A

Serà a càrrec del sector SMU-17 la formació de la totalitat de la vorera sud, amb les obres prèvies de preparació i moviment de terres, inclosos l'encintat i la imentació de la vorera, la formació de l'enllumenat públic i la canalització per al soterrament futur de la telefonia.

També, correspon al sector la pavimentació de part de la calçada, en una superfície equivalent a la compresa des de la nova vorada fins a la vorada existent a la banda nord del carrer.

Serà a càrrec de l'Ajuntament fer-se càrrec de la formació de la nova alineació nord, amb la substitució de l'actual vorada i la definició de la nova alineació, així com la formació de la corresponent vorera; pel que fa a la pavimentació, correspondrà a l'Ajuntament la part de la calçada restant fins arribar al nou encintat.

TRAM B

Serà a càrrec del sector SMU-17 la formació de la totalitat de la vorera sud, amb les obres prèvies de preparació i moviment de terres, inclosos l'encintat i la pavimentació de la vorera, la formació de l'enllumenat públic i la canalització per al soterrament futur de la telefonia.

També correspon al sector la formació de l'encintat de la banda nord i la pavimentació de la calçada, entre les dues vorades finalment col·locades.

Serà a càrrec de l'Ajuntament fer-se càrrec de la formació de la corresponent vorera nord.

PA-30 Bujonis Industrial 1

Article modificat segons MP POUM-20, publicada al DOGC núm. 6649, de 23/06/2014

A l'apartat 2, s'afegeix la fitxa normativa corresponent al nou polígon.

Objectius i límits

Procedir a la cessió de les obres d'urbanització realitzades en aquest polígon ajustant els límits d'acord amb la realitat.

Documentació i actuacions a fer

Redacció d'un text refós del projecte d'urbanització detallant les obres executades, les esmenes fetes en el desenvolupament d'aquestes obres d'urbanització, i les obres i esmenes demandades per l'Ajuntament en la proposta signada, (s'acompanya l'acord), així com l'execució d'aquestes.

PA-31 Bujonis Industrial 2

Article modificat segons MP POUM-20, publicada al DOGC núm. 6649, de 23/06/2014

A l'apartat 2, s'afegeix la fitxa normativa corresponent al nou polígon.

Objectius i límits

Els del Pla parcial "Sector Bujonis Industrial Sud" desenvolupant les obres d'urbanització

Documentació i actuacions a fer

Redacció del projecte d'urbanització del polígon, incloent el de soterrament de la línia de MT i execució de les obres.

PA-32 Bujonis Industrial 3

Article modificat segons MP POUM-20, publicada al DOGC núm. 6649, de 23/06/2014

A l'apartat 2, s'afegeix la fitxa normativa corresponent al nou polígon.

Objectius i límits

Els del Pla parcial "Sector Bujonis Industrial Sud", desenvolupant les obres d'urbanització.

Documentació i actuacions a fer

Redacció del projecte d'urbanització, incloent el soterrament de la línia de MT, execució de les obres i reparcel·lació.

PA- 33. AGGLOTAP

Article modificat segons MP POUM-23, publicada al DOGC núm. 7123 de 19/05/2016.

A l'apartat 2, s'afegeix la fitxa normativa corresponent al nou polígon.
Correcció errata punt 4 apartat condicions de gestió, en referència a l'article 68 del RLU, punt 2h.

Objectius

Obtenir les cessions d'espais lliures i de vialitat previstes en el planejament.

Definir i executar les obres d'urbanització.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total del polígon: 3.374 m²
- Edificabilitat total: 5.648 m² de sostre
- Índex brut d'edificabilitat: 1,674 m² sostre/m² sòl
- Classificació del sòl: sòl urbà no consolidat
- Qualificació: zona de cases en illa (clau 6): subzona f (clau 6f), amb una superfície de 1.456 m².
- Tipus d'edificació: segons la volumetria específica.
- Condicions d'ordenació i d'edificació les establertes en els plànols d'ordenació per a la formació d'un edifici compacte, amb característiques i alçàries equivalents a les de l'entorn. Mitjançant un pla de millora urbana, es podrà ajustar, concretar i regular la composició volumètrica i de façanes.
- Parcel·lació: parcel·la única.
- Usos: amb caràcter general, els previstos en el POUM per a la zona 6, excepte a la planta baixa, amb un mínim del 25% del sostre edificable, on no s'admetrà l'ús d'habitatge i el residencial col·lectiu.
- Densitat d'habitatges: 140 habitatges/ha
- Nombre màxim d'habitatges edificables: 47 habitatges. Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit al règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: es destinarà a vialitat i espais lliures els terrenys assenyalats en els plànols d'ordenació, equivalents a una superfície aproximada total de 1.918 m² (el 56,85% de l'àmbit).
- Reserva per habitatge de protecció pública: es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública el 30% del sostre residencial de nova creació que equival a un sostre de 1.257,60m²st, del qual 838,40m² es destinaran a habitatge de protecció de règim general i 419,20m²st es podran destinar al règim concertat.
- Cessió de sòl amb aprofitament: no correspondrà efectuar aquesta cessió atès que, mitjançant conveni urbanístic, ja s'ha efectuat prèviament la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Condicions d'urbanització: serà a càrrec del polígon PA-33, l'execució completa de les obres d'urbanització dels vials i espais lliures inclosos dins l'àmbit, que es concreten en:

- Formació completa del nou carrer que conforma el límit oest de polígon (que substitueix el traçat actual del carrer Durban)
 - Formació completa de les voreres dels carrers que envolten l'illa.
 - Adequació de l'àrea d'espai lliure que delimita la parcel·la privada respecte de l'avinguda de Canàries.
 - Per a la definició d'aquestes obres, es redactarà un projecte d'urbanització conjunt.
 - La realització de les obres d'urbanització no serà exigible als propietaris fins a la sol·licitud de la llicència d'obres.
 - Sanejament: d'acord amb l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 31 d'agost de 2015 i, en cas que fos necessària la instal·lació d'un sistema de depuració propi del sector, el projecte d'edificació haurà de preveure'l dins la mateixa parcel·la i de manera integrada a l'edificació futura i a les instal·lacions i serveis propis.
- No obstant això, en el tràmit de comunicació del projecte d'urbanització per l'Ajuntament, l'Agència avaluarà si pot ser viable la connexió del sector al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, admetrà la subscripció del Conveni de sanejament.
- Tant si se subscriu el conveni, com si s'ha d'optar per a la construcció d'un sistema de sanejament autònom, caldrà incloure, en el projecte d'urbanització, el cost total de la solució global del sanejament d'acord amb l'article 120.1a) del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, per tal que formi part de les despeses a assumir pels propietaris.

Condicions de gestió:

- El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica.

- Les cessions de terrenys per a sistemes, vialitat i espais lliures se cediran en el moment de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació o, en tot cas, prèviament a l'atorgament de la llicència d'obres.
- La localització concreta del sostre reservat per a l'habitatge de protecció pública en el conjunt edificat es concretarà en el projecte d'edificació.
- Pel que fa als terminis obligatoris per a l'inici i l'acabament dels habitatges de protecció pública, d'acord amb el que fixa el punt 2h de l'article 68 del RLU, s'estableixen en 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar i, a 3 anys, per a la finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Altres disposicions:

- Aquest sector ve regulat per un conveni urbanístic.

PA-34. Àmbits Huguet Nord i Trachsler Ctra. Girona

Article modificat segons MP POUM-29, publicada al DOGC núm. 7790 de 17/01/2019.

A l'apartat 3 s'afegeix la fitxa normativa corresponent al nou polígon.

Objectius:

Ordenar la transformació d'aquestes dues peces industrials a nous usos residencials de manera que contribueixin, d'una banda, a reactivar l'antiga carretera de Girona com a eix cívic de Sant Feliu i, de l'altra, a esponjar aquesta part de l'Eixample decimonònic.

Els espais públics de nova creació, situats a la peca b) del polígon (corresponent a l'anterior sector SMU-06) es plantegen tenint en compte la seva relació amb l'entorn més immediat, pensant la seva relació amb el teixit urbà situat al nord del carrer Jaume Gras i amb el sector de transformació SMU-07 (Huguet Centre), al sud.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total del Polígon d'Actuació: 5.403,62m², dels quals 3.746,27 m² corresponen a l'àmbit PA-34a (anterior sector SMU-06) i 1.657,35 m² corresponent a l'àmbit PA-34b (anterior sector SMU-35).
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Índex brut d'edificabilitat: 1m²st/m²s.
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els altres usos admesos a la zona 5b, compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 113,00hab/ha, amb un màxim de 61 habitatges.
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: es reservarà la superfície viària indicada en els plànols (corresponent al tram del carrer Huguet dins l'àmbit de l'anterior SMU-06) i les àrees d'espai lliure i equipament també indicades en els plànols, amb un percentatge mínim del 31,20% de la superfície total del polígon.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions edificació:
 - En general, s'assimilen a les que corresponen a la zona de cases en illa (clau 6).
 - En els plànols d'ordenació es determinen les alineacions obligatòries en relació al carrer, a les finques veïnes i als espais previstos com a sistemes, així com la fondària màxima que determina l'alineació interior a cada illa.
 - Correspondrà al projecte d'edificació, que haurà de ser unitari per a cadascuna de les parcel·les resultants, ajustar aquesta fondària màxima al compliment dels paràmetres de sostre màxim previst en cada cas.
- Execució simultània de les obres d'urbanització:

- D'acord amb el què es disposa a l'article 237.1 del RLUC, es podrà autoritzar l'execució simultània de les obres d'edificació i urbanització mitjançant l'atorgament de la corresponent llicència d'edificació en qualsevol de les dues illes que conformen el polígon, quan concorrin tots els requisits següents:
 - a. Que l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació sigui ferma.
 - b. Que s'hagin formalitzat les cessions d'espais públics, així com la cessió del sòl on situar el 10% de l'aprofitament mig.
 - c. Que s'hagi aprovat definitivament el corresponent projecte d'urbanització del conjunt del polígon.
 - d. En el cas d'iniciar primer l'edificació a l'àmbit del PA-34b, que estiguin executades les obres d'urbanització bàsiques del PA-34a, tal i com es defineixen a l'article 70.2 de la Llei d'urbanisme.
 - e. Que la persona interessada es comprometi per escrit en el moment de demanar la llicència a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de les obres d'urbanització que atorguin als terrenys la condició de solars, d'acord amb el que estableix l'article 29.a) de la Llei d'urbanisme, així com a fer constar aquest compromís tant en les transmissions de la propietat com en les cessions de l'ús de tota l'edificació o de parts d'aquesta, condicionant-les a la subrogació per part de la persona adquirent o cessionària.
 - f. Que la persona interessada presti fiança per a garantir l'execució simultània de la totalitat de les obres d'urbanització que li corresponguin i les d'edificació, en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractació de les administracions públiques de manera que es garanteixi fins al 100% del pressupost de les obres d'urbanització que correspongui al polígon.

Repartiment de l'edificabilitat i dels diferents règims d'habitatges

El repartiment de l'edificabilitat resultant de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat màxima previst pel PA-34 entre les diferents parcel·les resultants, serà com segueix:

ZONA	Bloc	Sostre màxim (M ² T)	Nº màxim habitatges	Número de plantes
6g Cases en illa	B1	2.657,70	28	PB+2PP
6g Cases en illa	B2	308,35	3	PB+1PP
6gHPP Cases en illa amb reserva parcial d'HPP	B3	2.437,57	30	PB+2PP
TOTAL		5.403,62	61	

El repartiment d'aquesta edificabilitat i habitatges entre els diferents règims serà el següent:

REPARTIMENT DEL REGIM DELS HABITATGES				TOTAL		HAB. LLIURE		HAB. HPO		HAB. HPC	
Clau	ZONA	Bloc	Àmbit	(M ² T)	habitatges	(M ² T)	habitatges	(M ² T)	habitatges	(M ² T)	habitatges
6g	Cases en illa	B1	PA-34b	2.657,70	28	2.657,70	28				
6g	Cases en illa	B2	PA-34a	308,35	3	308,35	3				
6gHPP	Cases en illa amb reserva parcial d'HPP	B3	PA-34a	2.437,57	30	816,48	7	1.080,72	15	540,36	8
			PA-34	5.403,62	61	3.782,53	38	1.080,72	15	540,36	8

PA-35. "Carretera de Tossa. Aparcament públic".

Article modificat segons MP POUM-39, publicada al DOGC núm. 8778 de 24/10/2022.

A l'apartat 3 s'afegeix la fitxa normativa corresponent al nou polígon.

Objectius

Àmbit que urbanitza la nova arribada des de la carretera de Tossa, connectant amb la Ronda de Ponent i que ordena el front edificat al llarg de la Ronda de Narcís Massana per tal de configurar aquesta nova entrada a la població amb els següents objectius:

- Definició i execució de les obres d'urbanització del tram de la carretera de Tossa i de la ronda de Narcís Massanas.
- Construcció i posta en servei de l'edifici destinat a aparcament públic
- Edificació a l'àmbit del PA, alienada a la ronda de Narcís Massanas

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 9.497,50m².
- Classificació del sòl: urbà no consolidat

- Edificabilitat total (zona Clau 6i HPP): 2.089,80 m2 de sostre
- Índex brut d'edificabilitat: 0,2200m2st/m2
- Usos: L'ús principal serà de la zona 6iHPP serà el residencial. S'admetran també els altres usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 24,22hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: 23
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits al règim de protecció oficial: com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits al règim de preu concertat: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: es reservarà la superfície viària indicada en els plànols i l'àrea destinada al sistema d'aparcaments públics (Clau Vap), amb una superfície mínim de 6.000m2 (el 63,17% de la superfície total de l'àmbit).
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit..
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de cooperació.

Condicions edificació de la zona Clau 6i HPP:

- Són les establertes per a la zona de cases en illa (clau 6) i, de manera específica a la subzona clau 6iHPP.
- En els plànols d'ordenació es determinen les alineacions obligatòries en relació al carrer, així com la fondària màxima que determina l'alineació interior a cada illa.

Condicions generals d'urbanització:

- Serà a càrrec del polígon PA-35 l'execució completa de les obres d'urbanització corresponents exclusivament als vials inclosos dins seu l'àmbit.
- En el cas de no desenvolupar-se de manera paral·lela els dos polígons PA-35 i PA-36, correspondrà a les obligacions del present polígon l'avançament de les obres d'urbanització corresponents al PA-36, necessàries per tal de completar la nova ordenació del ronda de Narcís Massanas i per tal de millorar l'accessibilitat i la seguretat tant dels vianants com dels vehicles, sens perjudici del seu rescabament en el moment en què es desenvolupi el PA-36.
- Per a la definició d'aquestes obres es redactarà un únic projecte d'urbanització conjunt, el qual destriarà els costos imputable a un o altre dels dos polígons,

Condicions de gestió:

- El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, modalitat de cooperació.

Pla d'etapes:

- Les determinacions del present polígon es portaran a terme de manera immediata, una vegada estigui aprovada definitivament i sigui executiva la MP-POUM.

Condicions específiques d'ordenació i l'edificació a l'espai del sistema d'aparcament (Clau Vap)

- L'edificació de l'espai del sistema d'aparcament públic (Vap) s'ajustarà a les condicions que figuren en els plànols d'ordenació pel que fa a la seva implantació per tal de garantir una adequada integració paisatgística, seguint els criteris de l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística i les disposicions de la normativa d'integració paisatgística del Pla Director Urbanístic de Revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí.
- Tipus d'ordenació de l'edificació:
- Edificació segons volumetria específica, regulada mitjançant la definició d'un pla de referència, d'un gàlib màxims d'ocupació en planta i d'alçada i d'un nombre màxim de plantes i per l'assignació d'un sostre màxim.
- Gàlib edificatori:
- És refereix al perfil exterior màxim, no obligatori, al que haurà d'ajustar-se el volum de l'edifici en totes les seves parts i elements, incloent-hi la coberta.
- En els plànols d'ordenació s'indica aquest gàlib, en planta i en secció, dins el qual es podran desenvolupar els projectes concrets
- Pla de referència:
- És el pla horitzontal, a partir del qual s'amidarà l'altura reguladora màxima (punt d'aplicació de l'alçada reguladora).
- En els plànols d'ordenació s'indica la cota del pla de referència que és la +15,35, corresponent al punt mig de l'actual esplanada, amb una variació admesa de ±0,25m..
- Alçada reguladora:
- L'alçada màxima de l'edifici, amidada des del pla de referència fins la cara superior de la coberta en el punt més alt, és de 8,65m. Per tant la cota màxima de l'edifici serà la de +24,00

- Nombre de plantes:
El nombre màxim de plantes admeses per sobre del pla de referència, dins de l'altura reguladora, és de 3 plantes.
- Per sota del pla de referència s'admet la formació d'una planta que, als efectes de la present normativa, tindrà la consideració de planta soterrani.
- Sostre i volum màxim:
El sostre màxim per sobre del pla de referència és de 6.800m²st; el sostre màxim total és de 9.350m²st.
- El volum màxim per sobre del pla de referència és de 19.635m³; el volum màxim total és de 26.902m³.
- Coberta:
La coberta tindrà la funció de tancament i protecció dels vehicles que aparquin a la darrera planta de l'edifici i de suport dels elements de captació solar, ja siguin plaques solars o plaques fotovoltaïques que s'integraran en el disseny de l'edificació.
- Acabats i tractament cromàtic dels paraments exteriors de l'edifici:
- L'envoltant exterior de l'edifici (façanes i coberta, excepte plaques fotovoltaïques), es conformarà amb elements vegetals (façana verda) o, en tot cas, es tractarà amb el color majoritari corresponent al RAL 6015.

Determinacions ambientals específiques.

- Les determinacions proposades a l'estudi d'integració i impacte paisatgístic (EIIP) relatives a l'alçada màxima de les edificacions, la seva situació i encaix en el terreny per fer-les menys visibles, la distribució de les àrees d'espai lliure i la compactació dels nous usos, s'han incorporat directament a les disposicions normatives de l'ordenació urbanística.
- Els projectes d'edificació i d'urbanització que es redactin hauran de justificar la seva adequació a les determinacions i recomanacions de l'EIIP següents:

Pel que fa al projecte d'edificació i al tractament dels espais no edificats

- o Adequar l'espai públic resultant entre les cases existents i l'edifici d'aparcaments, al límit amb la Ronda Narcís Massanes, propiciant l'ocultació parcial d'una de les façanes del nou edifici.
- o Eradicar la vegetació amb un clar comportament invasor que ha colonitzat bona part dels marges –canya americana i mimoses- plantejant només la preservació d'algun exemplar icònic.
- o Completar la vegetació del talús de la Carretera de Tossa, incorporant-hi les mesures addicionals definides a l'EIIP, densificant la massa arbòria existent amb alzines, alzines sureres i pins blancs, en consonància amb la vegetació forestal pròpia de l'entorn.
- o Plantació d'arbrat a la façana N del futur edifici, amb una funció d'ocultació parcial i contextualització de la construcció respecte la matriu forestal situada al S de l'àmbit.
- o Plantejar la vegetació a l'interior de l'àmbit de la MpPOUM, als entorns enjardinats i talussos amb les espècies arbustives i herbàcies indicades a l'ERIIP.
- o Tractar la superfície de les àrees no ocupades per l'edificació amb material permeable de color clar que faciliti la infiltració de les aigües de pluja i no generi un impacte visual significatiu.
- o Es recomana no efectuar cap tancament perimetral de l'àmbit, donada la situació de l'emplaçament i les serves característiques orogràfiques; en cas de requerir-se, seguir les disposicions de l'article 98 de la normativa d'integració paisatgística del PDURSNS_LG,

Pel que fa al projecte d'urbanització:

- o Mantenir l'arbrat actual catalogat de la ronda de Narcís Massanes, sempre que sigui possible, o bé transplantar-lo, seguint les indicacions de l'EIIP, per tal de ressaltar el nou paper i la significació d'aquesta entrada a la població.
- o Plantejar amb especial cura el tractament de l'espai entre l'actual Carretera de Tossa - entre la Plaça del Monestir i l'àmbit d'actuació- entès com a transició cap al centre històric, garantint l'ús prioritari per als vianants.
- o Considerar la connexió des del nou edifici d'aparcaments cap a l'entorn de la Plaça del Monestir com un carrer amb prioritat per a vianants-.
- o Incorporar mesures per tal de reduir la velocitats dels vehicles provinents de la GI-682, en el projecte d'urbanització que es desenvolupi a l'àmbit de la present MpPOUM, fent compatible el pas dels vehicles i l'accés a l'aparcament i prioritant la mobilitat dels vianants.

En aquests sentit, i amb caràcter de recomanacions, es proposen les següents actuacions:

- ✓ Aplicar reductors de velocitat, sobretot pels vehicles provinents de Tossa
- ✓ Definir un tram de plataforma única que faciliti el creuament dels vianants en el tram urbà de la carretera de Tossa.
- ✓ Utilitzar una pavimentació similar, amb cromatismes terrosos, a banda i banda del tram urbà de la carretera de Tossa, entre el nou edifici i l'entorn de la Plaça del Monestir
- ✓ Senyalitzar la limitació de velocitat a 30 km/h -assimilable a espais urbans- i la prohibició de l'estacionament a la calçada.

PA-36. "Ronda de Narcís Massanas"

Article modificat segons MP POUM-39, publicada al DOGC núm. 8778 de 24/10/2022.

A l'apartat 3 s'afegeix la fitxa normativa corresponent al nou polígon.

Objectius:

Àmbit que urbanitza la nova arribada des de la carretera de Tossa, connectant amb la Ronda de Ponent i que ordena el front edificat al llarg de la Ronda de Narcís Massana per tal de configurar aquesta nova entrada a la població amb els següents objectius:

- Obtenir la cessió dels terrenys destinats a equipaments comunitaris.
- Definició i execució de les obres d'urbanització del tram del ronda de Narcís Massanas inclòs dins el seu àmbit.
- Edificació a l'àmbit del PA.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 2.354,89m².
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Edificabilitat total (zona Clau 6i HPP): 588,15m² de sostre
- Índex brut d'edificabilitat: 0,2498m²st/m²
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els altres usos admesos a la zona 6iHPP, compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 25,48hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: 6hab.
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits al règim de protecció oficial: com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits al règim de preu concertat: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: es reservarà la superfície viària indicada en els plànols i l'àrea destinada al sistema d'equipaments públics (Clau E), amb una superfície mínima de 1.475,68m² (el 62,66% de la superfície total de l'àmbit).
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit..
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.

Condicions edificació:

- Són les establertes per a la zona de cases en illa (clau 6) i, de manera específica a la subzona clau 6iHPP.
- En els plànols d'ordenació es determinen les alineacions obligatòries en relació al carrer, així com la fondària màxima que determina l'alineació interior a cada illa.

Condicions d'urbanització:

- Serà a càrrec del polígon PA-36 l'execució completa de les obres d'urbanització dels vials inclosos dins seu l'àmbit
- En el cas de no haver-se desenvolupat de manera paral·lela els dos polígons PA-35 i PA-36, i que les obres d'urbanització corresponent al PA-36 haguessin estat avançades i finançades a càrrec del PA-35, correspondrà a les obligacions del present polígon assumir-ne la corresponent càrrega. En aquest cas, el projecte de reparcel·lació que es redacti haurà d'incorporar aquesta càrrega en el seu compte de liquidació provisional.
- Per a la definició d'aquestes obres es redactarà un únic projecte d'urbanització conjunt, el qual destriarà els costos imputable a un o altre dels dos polígons,

Condicions de gestió:

- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació. Si en el termini de 2 anys, el polígon no ha començat a desenvolupar-se, la modalitat del sistema passarà a ser la de cooperació.

Execució simultània de les obres d'urbanització

- D'acord amb el què es disposa a l'article 237.1 del RLUC, es podrà autoritzar l'execució simultània de les obres d'edificació i urbanització mitjançant l'atorgament de la corresponent llicència d'edificació.

PA-37. "Cantonada carretera de Palamós amb carrer Comerç".

Fitxa introduïda segons MP POUM-44, publicada al DOGC núm. 9358 de 25/02/2025.

A l'apartat 3 s'afegeix la fitxa normativa corresponent al nou polígon.

Objectius

Desenvolupar les previsions del planejament en relació a l'obtenció dels espais de cessió corresponents a la zona de protecció de sistemes de la carretera de Palamós en l'últim tram pendent de l'illa compresa entre la carretera de Palamós, el carrer Comerç, el carrer de Luchana, i el carrer de la Indústria. Ordenar volumètricament la façana d'aquesta illa amb la carretera de Palamós amb coherència amb les edificacions de la pròpia illa i de les veïnes que hi tenen façana.

- Obtenir la cessió dels terrenys destinats a sistema de protecció.
- Definició i execució de les obres d'urbanització del tram de la vorera de la carretera de Palamós i del carrer Comerç amb què afronta la finca.
- Edificació a l'àmbit del PA.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 672,60m².
- Classificació del sòl: urbà consolidat
- Edificabilitat total: 1.679,59 m² de sostre
- Índex brut d'edificabilitat: 2,4972m²st/m²
- Usos: els usos seran els determinats per cadascuna de les claus 6a i 6b.
- Densitat d'habitatges: 178,41hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: 12
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: es reservarà i cedirà la superfície de sistema de protecció de sistemes indicada en els plànols d'ordenació, amb una superfície mínima de 131.18m² (el 19,50% de la superfície total de l'àmbit). Es reservarà també una superfície mínima de 13.98 m² de sòl, corresponent al 5% de l'increment de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit com a zones verdes i espais lliures públics que es podrà substituir pel seu valor econòmic.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic de l'àmbit que es podrà substituir pel seu valor econòmic.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.

Condicions edificació:

- Són les establertes per a la zona de cases en illa clau 6a i 6b.
- En els plànols d'ordenació es determinen les alineacions obligatòries en relació al carrer, així com la fondària màxima que determina l'alineació interior de l'illa, així com el canvi de clau de 6a a 6b a la cantonada de la carretera de Palamós amb el carrer Comerç.

Condicions d'urbanització:

- Serà a càrrec del polígon PA-37 l'execució completa de les obres d'urbanització corresponents al sistema de Protecció de Sistemes (PS) de la carretera de Palamós en el tram inclòs en l'àmbit del polígon, així com la reforma de la vorera de la carretera de Palamós i del carrer Comerç en el tram corresponent al front de la finca.
- Per a la definició d'aquestes obres es redactarà un projecte d'urbanització que recollirà les actuacions a dur a terme.
- La proposta del projecte d'urbanització tindrà en compte les preexistències, arbres, enllumenat, serveis, etc.. de cara a què tot el conjunt tingui una lectura formal uniforme, coherent amb l'entorn i vials existents.

Condicions de gestió:

- El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, modalitat de compensació. Si en el termini de 2 anys, el polígon no ha començat a desenvolupar-se, la modalitat del sistema passarà a ser la de cooperació.

Execució simultània de les obres d'urbanització

- D'acord amb el què es disposa a l'article 237.1 del RLUC, es podrà autoritzar l'execució simultània de les obres d'edificació i urbanització mitjançant l'atorgament de la corresponent llicència d'edificació.

PA-38. “Carrer Ginebra Nord”.

Fitxa introduïda segons MP POUM-48, publicada al DOGC núm. 9607 de 18/02/2026.

A l'apartat 3 s'afegeix la fitxa normativa corresponent al nou polígon.

Objectius

Desenvolupar les previsions del planejament en relació a l'obtenció dels espais de cessió corresponents a la vialitat del tram nord del carrer de Ginebra, i garantir la seva execució.

- Obtenir la cessió dels terrenys destinats a sistema viari.
- Definició i execució de les obres d'urbanització del tram nord del carrer Ginebra.
- Edificació a l'àmbit del PA.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 6270,21m².
- Classificació del sòl: urbà consolidat
- Qualificació del sòl: sistema viari (V) i clau 9c de xalets.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: es reservarà i cedirà la superfície de sistema viari indicada en els plànols d'ordenació, amb una superfície mínima de 968,96m² (el 15,45% de la superfície total de l'àmbit).
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.

Condicions de parcel·lació i edificació:

- Són les establertes per a la zona de cases en illa clau 9c.
- En els plànols d'ordenació es determinen les alineacions obligatòries en relació al carrer de Ginebra.
- Els afloraments de roca de dimensions rellevants es mantindran en el seu estat original integrant-los en l'espai no edificat de les parcel·les.

Condicions d'urbanització:

- Serà a càrrec del polígon PA-38 l'execució completa de les obres d'urbanització corresponents al sistema viari (V) del tram nord del carrer de Ginebra en el tram inclòs en l'àmbit del polígon.
- Per a la definició d'aquestes obres es redactarà un projecte d'urbanització que recollirà les actuacions a dur a terme.
- La proposta del projecte d'urbanització tindrà en compte les preexistències, per al que la proposta sigui coherent amb l'entorn.

Condicions de gestió:

- El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, modalitat de compensació. Si en el termini de 2 anys, el polígon no ha començat a desenvolupar-se, la modalitat del sistema passarà a ser la de cooperació.

Execució simultània de les obres d'urbanització

- D'acord amb el què es disposa a l'article 237.1 del RLUC, es podrà autoritzar l'execució simultània de les obres d'edificació i urbanització mitjançant l'atorgament de la corresponent llicència d'edificació.

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 201. Definició del sòl urbanitzable

El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest POUM considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit en la legislació urbanística vigent i a la Memòria d'aquest Pla.

Article 202. Categories de sòl urbanitzable

Aquest POUM classifica dues categories de sòl urbanitzable, que es corresponen amb:

- Sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sectors delimitats específicament, que són susceptibles de transformació urbanística, d'acord amb les condicions establertes en la present normativa per a cada sector, mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial, i l'execució dels corresponents instruments de gestió
- Sòl urbanitzable no delimitat, el desenvolupament del qual únicament serà possible quan es produeixin les circumstàncies previstes en aquest POUM i d'acord amb les condicions establertes en la present normativa per cada sector, mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial de delimitació, i l'execució dels corresponents instruments de gestió.

Article 203. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable

1. Aquest POUM delimita els sectors de sòl urbanitzable en els plànols d'ordenació.
2. Aquest POUM especifica en el capítol II d'aquest Títol les determinacions bàsiques per a la redacció del posterior planejament deriva per a cadascun dels sectors del sòl urbanitzable que contempla.
3. Els plans parcials podran completar les previsions establertes en aquest POUM però no modificar-les. En tot cas, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial, podrà ser aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, mantenint però que:
 - a) La superfície de sòl destinada a cada sistema urbanístic d'equipaments i espais lliures respectarà els percentatges mínims assenyalats per a cada un dels sectors en la present normativa.
 - b) El sumatori de les superfícies de sòl destinades conjuntament a equipaments i espais lliures en el Pla Parcial, no serà inferior a la mateixa suma que resulta de l'aplicació dels estàndards assenyalats a la legislació urbanística vigent.
4. En alguns sectors de sòl urbanitzable, part del sòl es determina de caràcter rural. Aquest sòl s'haurà d'ordenar en el planejament parcial de manera que mantingui bàsicament les seves característiques ambientals actuals i destinant-se a parc periurbà. No obstant, una part d'aquest sòl de caràcter rural podrà destinar-se a altres sistemes o a mantenir les edificacions rurals existents d'acord amb els paràmetres urbanístics que s'estableixen en cada sector.

Article 204. Règim del sòl urbanitzable

1. Els propietaris de sòl urbanitzable tenen, junt amb les càrregues previstes específicament per a cada un dels sectors en la present normativa, els següents deures:
 - a) Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament.
 - b) Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics locals al servei del sector de pla parcial en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
 - c) Cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que aquest POUM inclogui al sector de pla parcial corresponent.
 - d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització —sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas — i la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
 - e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
 - f) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

- g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposi justificadament aquest Pla o, en el seu cas, el Programa d'actuació urbanística municipal o la normativa urbanística vigent.
 - h) Cedir obligatòriament i gratuïta a l'Administració actuant el sòl, dins del sector, on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
 - i) Aquesta cessió de sòl pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. Aquest equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.
 - j) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, i també les obres per a l'ampliació o reforç d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la pròpia actuació, d'acord amb les previsions d'aquest Pla al respecte, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.
2. Els propietaris de sòl urbanitzable tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector o polígon d'actuació, referit a llurs finques.
3. L'Administració actuant participa en les càrregues d'urbanització que pertocin al sòl amb aprofitament que rebi en compliment dels deures de cessió dels propietaris, llevat del supòsit que aquest sòl sigui expressament reservat, i així consti degudament al Registre de la Propietat, per atendre necessitats d'habitatge, mitjançant promoció pública d'habitatges en règim de lloguer o de cessió temporal d'ús i que, en aquest cas, es mantingui la titularitat dominical del sòl per l'Administració al llarg d'un termini mínim de trenta anys. En el supòsit de reserva parcial, la participació de l'Ajuntament en les càrregues d'urbanització serà proporcional al percentatge de sòl no reservat.

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE

Article 205. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat (SUD)⁹⁶

Article modificat segons MP.POUM-33, publicada al DOGC núm. 8832 del 13/01/2023.

A l'article 205, s'afegeixen a l'apartat 1 el nou SUD-15, i un nou apartat 2.bis.

1. Els sectors, així com els usos principals dels mateixos, que aquest POUM delimita en el sòl urbanitzable són els següents:
 - SUD-01a Sector Cubellsindustrial, comercial, oficines
 - SUD-01b Sector Cubellsindustrial, comercial, oficines
 - SUD-02 Sector Mas Cabanyes Nordresidencial
 - SUD-03 Sector Sant Pol més Llunyresidencial
 - SUD-04 Sector Vinya Miomiresidencial
 - SUD-05 Mas Cabanyes Sudresidencial
 - SUD-06 Santa Júliaresidencial
 - SUD-07 Sector Gazielresidencial
 - SUD-08 Sector Mas Grasresidencial
 - SUD-09 Sector Bujonis Residencial / Mas Balmanya Sudresidencial
 - SUD-10 Enamoratsresidencial
 - SUD-11 Mas Balmanya Sudresidencial
 - SUD-12 Sant Amançresidencial
 - SUD-13 Astilleros "Eolo" industrial, dotacional
 - SUD-14 Mas Balmanyaresidencial
 - SUD-15 Equipaments públics entorn Avinguda de Catalunyaequipaments
2. Per a cada un dels sectors de sòl urbanitzable, el present POUM precisa les determinacions concretes dels sòls que els integren, les quals, excepte pel que fa a aquells sistemes urbanístics la ubicació dels quals es preveu en la present normativa com a vinculant, podran ser precisades i ajustades en el desenvolupament del corresponent Pla Parcial Urbanístic.
- 2bis. Pel que fa al sector SUD-15 el POUM defineix la seva ordenació detallada, amb el nivell i la documentació i altres determinacions pròpies d'un Pla Parcial Urbanístic, d'acord amb els articles 33.4 i 58.7 del TRLU, atesa la previsió del seu immediat desenvolupament.

3. Els Plans Parciais i els Projectes d'Urbanització que desenvolupin cada un dels sectors de sòl urbanitzable hauran de preveure i garantir que la gestió dels residus d'excavació i de la construcció que es generin es durà a terme en instal·lacions autoritzades d'acord amb la Llei 3/1998 de 27 de febrer d'intervenció integral de l'administració ambiental, i amb la normativa de desenvolupament.
4. Els Plans Parciais i Projectes d'Urbanització que desenvolupin cada un dels sectors de sòl urbanitzable hauran de preveure i garantir que el disseny i els elements de la xarxa d'enllumenat públic haurà de donar compliment a les determinacions de la Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental per a la protecció del medi nocturn, i amb la normativa de desenvolupament.
5. Els Plans Parciais i Projectes d'Urbanització que desenvolupin cada un dels sectors de sòl urbanitzable hauran de preveure, justificar i garantir la incorporació de criteris de sostenibilitat en l'edificació, pel que fa a la millora de l'eficiència en els consums d'aigua (de boca i de rec), de l'energia (amb l'aprofitament de les condicions locals) i dels materials de la construcció (considerant la possibilitat d'utilitzar àrids reciclats en els elements no estructurals de la urbanització i l'edificació).
6. Les propostes d'ordenació, zonificació i rasants dels Plans Parciais i Projectes d'Urbanització que desenvolupin cada un dels sectors de sòl urbanitzable situats a proximitat d'algun eix natural de drenatge s'establiran a partir del resultat dels estudis de simulació hidràulica del corrent d'aigua en aquests eixos pels cabals de període de retorn de 100 i 500 anys, segons les "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" de l'Agència Catalana de l'Aigua de març de 2003 i d'acord amb l'aplicació dels criteris tècnics aprovats per l'ACA el 28 de juny de 2001 i modificats el 17 de juliol de 2003. Els següents sectors estan explícitament subjectes a aquesta disposició: SUD-07, SUD-09, SUD-11 i SUD-12 en l'àmbit de la riera de Sant Amanç, SUD-10 en l'àmbit de la riera de les Comes, i SUD-01 i SUD-03 en l'àmbit de la riera de Sant Pol.
7. Les propostes d'ordenació, zonificació i rasants dels Plans Parciais i Projectes d'Urbanització que desenvolupin cada un dels sectors de sòl urbanitzable hauran de justificar la suficiència d'abastament d'aigua potable i que les noves connexions a la xarxa d'abocament no afectaran el bon funcionament del sistema general.

Article 206. Paràmetres i condicions dels sectors de sòl urbanitzable delimitat

Els Plans parciais urbanístics que s'hauran desenvoluparan hauran de respectar les condicions que s'estableixen a continuació:

SUD-01a Cubells

Objectius:

Ordenar el sector de l'antiga àrea agrícola de Cubells amb el triple objectiu de requalificar ambientalment aquest entorn, implantar-hi una àrea d'activitats i completar la Ronda Nord. La requalificació ambiental del sector contempla consolidar el parc de Gustinoi, condicionar l'antic camí de s'Agaró com a recorregut paisatgístic, garantir la connectivitat entre el Turó de Gustinoi i el Turó d'en Ribes a través de dos corredors verds, i restaurar la riera de Sant Pol.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total dels àmbits: 5,19 Ha.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,35 m²st/m²s
- Usos: S'admetran com a usos principals els industrials, els d'oficines i els comercials vinculats a l'activitat industrial. S'admetran els usos compatibles amb els principals. No s'admetran els usos residencials.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes:
 - o L'espai lliure resultant d'excloure del sòl de caràcter rural el sòl destinat a equipament i a sistema viari; aquesta cessió serà com a mínim de 10.500 m² de sòl (el 20,2% de la superfície total de l'àmbit).
 - o el 5% de la superfície total de l'àmbit per equipament
 - o el sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat cooperació.
- Condicions d'edificació: L'ordenació garantirà la qualitat urbana del front edificat a la ronda nord i la urbanització haurà de tractar la transició paisatgística amb els espais lliures que envolten la zona industrial (camí de s'Agaró, corredors verds i riera de Sant Pol). L'alçada màxima reguladora no superarà els 10 metres.
- Altres disposicions:
 - a) En el sòl de caràcter rural es podrà situar la reserva de sòl exigida per a equipament. La resta del sòl de caràcter rural es qualificarà com a parc periurbà (clau EL2).

- b) La vialitat indicada en el plànol O-3 és vinculant en les vies de caràcter estructurant en el territori. El seu traçat podrà ajustar-se en la redacció del corresponent pla parcial d'acord amb la major informació disponible del terreny.
- c) L'ordenació del sector de Cubells implica la relocalització de totes aquelles activitats actualment existents no compatibles amb els usos admissibles en el sòl qualificat com espai lliure rural.
- d) Els terrenys degradats (per la presència de residus, dipòsits de terres...), que es qualifiquin com a sistema d'espais lliures hauran d'ésser objecte del corresponent projecte de restauració que permeti recuperar el caràcter forestal de la vegetació existent amb anterioritat a la degradació.
- e) Els espais lliures rurals situats a l'est i l'oest dels límits de la superfície indicada com edificable en els plànols O-03 constitueixen els corredors biològics de la riera de Sant Pol i del camí del turó d'en Ribes respectivament. Aquests espais queden exclosos de la possibilitat d'implantar equipaments en el sòl de caràcter rural. Al llarg d'aquests trams, la Ronda nord haurà de preveure els passos de fauna necessaris per a garantir el seu funcionament com a corredors biològics.
- f) Els projectes que desenvolupin els vials de la Ronda Nord han de tenir en compte en les previsions per adequar les obres de drenatge com a passos de fauna el "Manual de prevenció i correcció dels impactes de les infraestructures viàries sobre la fauna" editat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge.
- g) L'exercici de l'activitat de les indústries que s'implantin en el sector s'haurà de tramitar d'acord amb la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i amb la seva normativa de desenvolupament. Les sol·licituds de llicència ambiental o, si s'escau, les comunicacions d'activitat, hauran d'incorporar documentació complementària sobre les característiques dels enllumenats exteriors (d'acord amb la Llei 6/2001, de 31 de maig, de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, article 10), així com un estudi d'impacte acústic (d'acord amb l'annex 10 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, article 18).

SUD-01b Cubells

Objectius:

Ordenar el sector de l'antiga àrea agrícola de Cubells amb el triple objectiu de requalificar ambientalment aquest entorn, implantar-hi una àrea d'activitats i completar la Ronda Nord. La requalificació ambiental del sector contempla consolidar el parc de Gustinoi, condicionar l'antic camí de s'Agaró com a recorregut paisatgístic, garantir la connectivitat entre el Turó de Gustinoi i el Turó d'en Ribes a través de dos corredors verds, i restaurar la riera de Sant Pol.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total dels àmbits: 15,24 ha
- Edificabilitat total: 46.700 m² de sostre. D'aquest sostre, 1000 m² corresponen únicament a les edificacions rurals susceptibles de ser mantingudes en el sòl de caràcter rural.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,3 m²st/m²s
- Usos: S'admetran com a usos principals els industrials, els d'oficines i els comercials vinculats a l'activitat industrial. S'admetran els usos compatibles amb els principals. No s'admetran els usos residencials excepte per a les edificacions existents situades dins el sòl de caràcter rural indicat en els plànols i que actualment ja tenen aquests usos.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes:
 - o L'espai lliure resultant d'excloure del sòl de caràcter rural el sòl destinat a equipament, a sistema viari i a zona de conservació de l'assentament rural existent; aquesta cessió d'espai lliure serà com a mínim de 87.750 m² (el 57,6% de la superfície total de l'àmbit)
 - o el 5% de la superfície total de l'àmbit com equipament
 - o el sòl qualificat de sistema viari.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat cooperació.
- Condicions d'edificació: L'ordenació garantirà la qualitat del front edificat a la ronda nord i la urbanització haurà de tractar la transició paisatgística amb els espais lliures que envolten la zona industrial (camí de s'Agaró, corredors verds i riera de Sant Pol). L'alçada màxima reguladora no superarà els 10 metres.
- Altres disposicions:
 - a) El 20% del sòl de caràcter rural es podrà destinar a equipament, a zona de conservació de l'assentament rural existent i a sistema viari local. La resta del sòl de caràcter rural es qualificarà com a parc periurbà (clau EL2).

- b) La vialitat indicada en el plànol O-3 és vinculant en les vies de caràcter estructurant en el territori. El seu traçat podrà ajustar-se en la redacció del corresponent pla parcial d'acord amb la major informació disponible del terreny.
- c) L'ordenació del sector de Cubells implica la relocalització de totes aquelles activitats actualment existents no compatibles amb els usos admissibles en el sòl qualificat com espai lliure rural.
- d) Els terrenys degradats (per la presència de residus, dipòsits de terres...), que es qualifiquin com a sistema d'espais lliures hauran d'ésser objecte del corresponent projectes de restauració que permeti recuperar el caràcter forestal de la vegetació existent amb anterioritat a la degradació.
- e) Els espais lliures rurals situats a l'est i l'oest dels límits de la superfície indicada com edificable en els plànols O-03 constitueixen els corredors biològics de la riera de Sant Pol i del camí del turó d'en Ribes respectivament. Aquests espais queden exclosos de la possibilitat d'implantar equipaments en el sòl de caràcter rural. Al llarg d'aquests trams, la Ronda nord haurà de preveure els passos de fauna necessaris per a garantir el seu funcionament com a corredors biològics.
- f) Els projectes que desenvolupin els vials de la Ronda Nord han de tenir en compte en les previsions per adequar les obres de drenatge com a passos de fauna el "Manual de prevenció i correcció dels impactes de les infraestructures viàries sobre la fauna" editat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge.
- g) L'exercici de l'activitat de les indústries que s'implantin en el sector s'haurà de tramitar d'acord amb la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i amb la seva normativa de desenvolupament. Les sol·licituds de llicència ambiental o, si s'escau, les comunicacions d'activitat, hauran d'incorporar documentació complementària sobre les característiques dels enllumenats exteriors (d'acord amb la Llei 6/2001, de 31 de maig, de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, article 10), així com un estudi d'impacte acústic (d'acord amb l'annex 10 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, article 18).

SUD-02a i SUD-02b Mas Cabanyes Nord

Objectius:

Consolidar l'assentament residencial de Mas Cabanyes articulat a l'avinguda Europa i completar el parc de Gustinoi en aquest sector, el qual constitueix un dels principals accessos al parc des del nucli urbà.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 3,20 ha.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,15 m²st/m²s.
- Usos: S'admetran com a usos principals els residencials. S'admetran també els usos compatibles amb els principals.
- Densitat d'habitatges: 17 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, un habitatge per cada 100 m² de superfície construïda destinada a habitatge. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes:
 - o L'espai lliure resultant d'excloure del sòl de caràcter rural el sòl destinat a equipament, a sistema viari i a zona de conservació de l'assentament rural existent; aquesta cessió d'espai lliure serà com a mínim de 20.800 m² (el 65% de la superfície total de l'àmbit)
 - o el 5% de la superfície total de l'àmbit com equipament
 - o el sòl qualificat de sistema viari.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: L'alçada màxima de l'edificació serà de tres plantes.
- Altres disposicions: El 15% del sòl de caràcter rural es podrà destinar a equipament, a zona de conservació de l'assentament rural existent i a sistema viari local. La resta del sòl de caràcter rural es qualificarà com a parc periurbà (clau EL2).

SUD-03 Sant Pol més Lluny⁹⁷

Article modificat segons MP POUM-17, publicada al DOGC núm. 6479 de 14/10/2013

A l'article 206 es modifica l'apartat corresponent al SUD-03, Sant Pol més Lluny.

Objectius:

Consolidar un sector residencial, amb una oferta important d'habitatge protegit, que completi i ordeni els assentaments actualment existents al llarg de la carretera a Castell d'Aro a l'entrada a Sant Feliu. El Pla parcial haurà d'articular els creixements de Sant Feliu amb els de Platja d'Aro, completar el Parc de Gustinói, i garantir la seva connexió amb la riera de Sant Pol, el traçat del Carrilet i el camí de Sant Feliu a S'Agaró. El Pla constituirà la Porta de Gustinói amb importants equipaments al servei del parc. En la mesura que la requalificació ambiental del sector implica consolidar el camí de Sant Feliu a S'Agaró, com a recorregut paisatgístic restringit al tràfic, el sector contribueix a completar un tram de la Ronda nord, que constituirà un vial principal d'accés al sector.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 13,24 ha.
- Edificabilitat total: 26.700 m² de sostre. D'aquest sostre, 220 m² corresponen únicament a les edificacions rurals susceptibles de ser mantingudes en el sòl de caràcter rural.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,20 m² sostre/m² sòl.
- Usos: s'admetran, com a usos principals, els residencials. S'admetran també els usos compatibles amb els principals.
- Densitat d'habitatges: 22,70 habitatges/ha
- Nombre màxim d'habitatges: en el sostre residencial de renda lliure, un habitatge per cada 100 m² de superfície construïda destinada a habitatge, un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes:
 - a) L'espai lliure resultant d'excloure del sòl de caràcter rural, el sòl destinat a equipament, a sistema viari i a zona de conservació de l'assentament rural existent; aquesta cessió d'espai lliure serà, com a mínim, de 79.200 m² (el 59,8% de la superfície total de l'àmbit)
 - b) El 5% de la superfície total de l'àmbit com a equipament
 - c) El sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: reparcel·lació modalitat cooperació.
- Condicions d'edificació: l'alçària màxima de l'edificació serà de tres plantes. Els edificis no podran tenir els accessos per sobre la via del carrilet.
- Altres disposicions:
 - a) El 15% del sòl de caràcter rural es podrà destinar a equipament, a zona de conservació de l'assentament rural existent i a sistema viari local. La resta del sòl de caràcter rural es qualificarà com a parc periurbà (clau EL2).
 - b) Els terrenys degradats (per la presència de residus, dipòsits de terres...), que es qualifiquin com a sistema d'espais lliures, hauran de ser objecte del corresponent projectes de restauració que permeti recuperar el caràcter forestal de la vegetació existent amb anterioritat a la degradació.
 - c) La vialitat indicada en el plànol O-3 és vinculant en les vies de caràcter estructurant en el territori. El seu traçat podrà ajustar-se a la redacció del corresponent pla parcial, d'acord amb la major informació disponible del terreny.
 - d) Els projectes que desenvolupin els vials de la Ronda nord han de tenir en compte, en les previsions per adequar les obres de drenatge com a passos de fauna, el "Manual de prevenció i correcció dels impactes de les infraestructures viàries sobre la fauna" editat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge.

SUD-04 Vinya Miomi

Objectius:

Ordenar aquest àmbit de Gustinói afectat pel Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner com a sector CE. La major part de l'àmbit queda integrat en el parc de Gustinói, constituint-ne un important accés, mentre que el creixement residencial es limita al llarg del carrer ja existent.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 1,95 ha.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,1 m²st/m²s.
- Usos: S'admetran com a usos principals els residencials. S'admetran també els usos compatibles amb els principals.
- Densitat d'habitatges: 10,5 habitatges/ha.

- Nombre màxim d'habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, un habitatge per cada 100 m2 de superfície construïda destinada a habitatge. Un habitatge per cada 70 m2 de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes:
 - o L'espai lliure resultant d'excloure del sòl de caràcter rural el sòl destinat a equipament, a sistema viari i a zona de conservació de l'assentament rural existent; aquesta cessió d'espai lliure serà com a mínim de 11.000 m2 (el 56,4% de la superfície total de l'àmbit)
 - o el 5% de la superfície total de l'àmbit com equipament
 - o el sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: L'alçada màxima de l'edificació serà de tres plantes.
- Altres disposicions:
 - o El 15% del sòl de caràcter rural es podrà destinar a equipament, a zona de conservació de l'assentament rural existent i a sistema viari local. La resta del sòl de caràcter rural es qualificarà com a parc periurbà (clau EL2).
 - o El Pla Parcial garantirà un pas verd que connecti la cruïlla de la carretera de Palamós on es concentren diversos equipaments amb el parc de Gustinói.
 - o Les edificacions se situaran en la part baixa de l'àmbit per evitar l'impacte paisatgístic.

SUD-05 Mas Cabanyes Sud⁹⁸

Article modificat segons MP POUM-49, publicada al DOGC núm. 9713 del 22.07.2026.

A l'article 206 es modifica l'apartat corresponent al SUD-05, Mas Cabanyes Sud.

Objectius:

- Integrar en el parc de Gustinói els dos darrers grans àmbits pendents de desenvolupar d'aquest turó. Les superfícies edificables proposades en aquest àmbit estan pensades per garantir els accessos als cims del parc de Gustinói i preservar les zones altes, que ofereixen miradors privilegiats i una major exposició visual.
- Definir les condicions d'ordenació dels espais edificables i les condicions concretes d'implantació a les que hauran d'ajustar-se les futures edificacions, de forma que es minimitzi l'impacte paisatgístic en aquesta àrea tenint en compte la seva localització, les característiques del terreny (topografia, vegetació,...) i la normativa d'integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada establerta en el Pla director urbanístic de revisió del sòls no sostenibles del litoral gironí (PDRSNS_LG), tot garantint els accessos als cims del parc de Gustinói, i preservant les zones altes, que ofereixen miradors privilegiats i una major exposició visual.
- Completar la urbanització dels carrers que envolten el sector.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 4,25 Ha.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,13 m2st/m2s.
- Usos: S'admetrà com a ús principal el residencial.
- Densitat d'habitatges: 12 hab/Ha.
- Nombre màxim d'habitatges: 18 habitatges de renda lliure (2 corresponents als habitatges existents en sòl rural i 16 de nova implantació). 31 habitatges de protecció (un habitatge per cada 70 m2 de sostre acollit al règim de protecció oficial).
- Habitatges acollits a règim de protecció pública: Com a mínim es preveurà una reserva per HPO del 40,00% del sostre destinat a habitatge a l'àmbit del SUD-05.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes:
 - o L'espai lliure resultant d'excloure del sòl de caràcter rural el sòl destinat a equipament, a sistema viari i a zona de conservació de l'assentament rural existent; aquesta cessió d'espai lliure serà com a mínim del 63,40% de la superfície de l'àmbit amb un mínim de 26.962 m2.
 - o el 5% de la superfície total de l'àmbit com equipament.
 - o el sòl qualificat de sistema viari.
- Altres disposicions:
 - o El 10% del sòl de caràcter rural es podrà destinar a zona de conservació de l'assentament rural existent. La resta del sòl de caràcter rural es qualificarà com a parc periurbà (clau EL2).
 - o El sòl d'equipament s'haurà d'ubicar en la superfície indicada com edificable en els plànols d'ordenació (O-03).

- *L'ordenació de la zona edificable haurà de garantir passos que connectin el carrer Francesc Macià amb l'espai rural preservat a l'interior de l'àmbit.*
- *Les edificacions residencials se situaran en la part més baixa de l'àmbit per evitar l'impacte paisatgístic.*

Condicions d'edificació:

- Tipus d'ordenació de l'edificació: L'habitatge lliure serà en edificació aïllada o en volumetria específica, regulada mitjançant la definició per a cada edifici d'un pla de referència, d'uns gàlils màxims d'ocupació en planta i alçada i l'assignació d'un sostre màxim per a cada edifici. Les zones amb pendents superiors al 20% no podran ésser ocupades per l'edificació, però computaran a efectes del càlcul de l'edificabilitat.
- Nombre de plantes: habitatge renda lliure: alçada màxima corresponent a planta baixa i una planta pis amb un màxim de 6,70 metres. Habitatges protecció oficial: alçada màxima corresponent a planta baixa i dues plantes pis amb un màxim de 9,90 metres.

Condicions del planejament derivat:

- Correspondrà al planejament de desenvolupament, al futur Pla parcial urbanístic (PPU), establir l'ordenació detallada del sector, garantint i justificant el compliment de les determinacions de la normativa d'integració paisatgística del PDURSNS_LG, tenint en compte que l'ordenació i posterior edificació correspon a l'ordenació aïllada o segons volumetria específica.
- Correspondrà al PPU concretar les condicions de l'edificació en correspondència amb alguna de les qualificacions del sòl urbà establertes en el POUM, sens perjudici d'establir, si s'escau, sub-claus específiques per a cada regulació. Es concretarà una clau específica pels dos assentaments rurals existents dins del sistema de parcs i jardins.
- El PPU determinarà les condicions concretes de la localització, volumetria i formalització de l'edificació, responent, entre altres, els condicionaments topogràfics i paisatgístics, al costat dels de caràcter funcional. En aquest sentit, concretarà el pla de referència dels diferents edificis -als efectes d'establir el nivell de les respectives plantes amb la consideració de planta baixa- així com determinar les plataformes d'anivellament necessàries i les terrasses i espais oberts resultants entre aquells edifici, als efectes de garantir la seva millor integració.
- Seguint les previsions del PDURSNS_LG, pel que fa a la seva normativa d'integració paisatgística, el PPU justificarà la seva subjecció a les directrius establertes a la secció segona del capítol 23 relatives al entorns edificats així com el compliment de les determinacions d'obligat compliment i aplicació de les seccions segona i tercera del capítol 24 de l'esmentada normativa.

Condicions de gestió

- El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica. Si en el termini de dos anys no s'ha iniciat el desenvolupament del sector, la modalitat del sistema passarà a ser la de cooperació.
Les cessions de terrenys per a sistemes, vialitat i espais lliures se cediran en el moment de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació o, en tot cas, prèviament a l'atorgament de la llicència d'obres.
- El desenvolupament de la present actuació s'efectuarà seguint el següent pla d'etapes:
 - *Primera etapa: Presentació i tramitació simultània del Pla Parcial Urbanístic (PPU, del projecte d'urbanització (PU) i del projecte de reparcel·lació (PR) en el termini màxim d'un any des de la vigència de la present modificació puntual del POUM, definida a través de la seva publicació en el DOGC.*
 - *Segona etapa: Execució de les obres d'urbanització del sector: Inici de les obres: En el termini màxim de sis mesos des de la inscripció de la reparcel·lació en el Registre de la Propietat. Finalització i lliurament de les obres: En el termini màxim de dotze mesos des de l'inici de les obres.*
- Terminis de construcció dels habitatges de protecció pública:
 - *D'acord amb l'article 68.2 de Reglament de la llei d'Urbanisme, pel que fa als terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció dels habitatges amb protecció oficial, s'estableixen en 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i en 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.*

Condicions d'urbanització

- Serà a càrrec del sector SUD-05, l'execució completa de les obres d'urbanització dels vials i dels espais lliures inclosos dins el seu àmbit.

- *També formen part de les obligacions del sector SUD-05 assumir, si fos el cas, aquelles obres d'urbanització o de reurbanització que calguessin als trams del carrer del President Francesc Macià i del carrer del Mestre d'Aixa que resultin afectats per la nova actuació.*

Condicions específiques en relació amb el sanejament

- El projecte d'urbanització haurà d'incorporar les mesures concretes a implantar en el sector, necessàries per minimitzar la impermeabilització i conseqüentment l'increment de cabal punta generat, d'acord amb els criteris establertes en el programa de mesures del Pla de Gestió del risc d'inundació, aprovat pel Reial decret 126/2018, de 9 de març, i els objectius mediambientals previstos per les masses d'aigua subterrànies i superficials recollits en el Pla de Gestió del districte de conca fluvial de Catalunya (període 2016-2022), aprovat per decret 1/2017 de 3 de gener.
- *Tenint en compte que la xarxa de sanejament existent és unitària, sense poder-se transformar en separativa, les aigües de pluja de les cobertes i dels espais impermeabilitzats de cada casa hauran de ser recollides de manera individual, mitjançant dipòsits de laminació/retenció, per tal d'evitar sobrecarregar la instal·lació en episodis de pluja per ésser, posteriorment, reutilitzades en el propi habitatge o per al reg.*
- *En cas que no sigui viable la connexió del sector al sistema públic de sanejament, el sector delimitarà una reserva de sòl i definirà el pressupost necessari per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi en el sector.*
- *Tant si és viable la connexió a la xarxa de sanejament en alta com si s'ha d'optar per la construcció d'un sistema de sanejament autònom, caldrà incloure, en el projecte d'urbanització, el cost global del sanejament d'acord amb l'article 120.1a) del SL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, per tal que formi part de les despeses a assumir pels propietaris.*
- *Els documents de planejament derivat que desenvolupin el sector es redactaran d'acord amb les prescripcions anteriors i es remetran per l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.*

SUD-06 Santa Júlia

Objectius:

Integrar en el parc de Gustinói els dos darrers grans àmbits pendents de desenvolupar d'aquest turó. Les superfícies edificables proposades en aquest àmbit estan pensades per garantir els accessos als cims del parc de Gustinói i preservar les zones altes, que ofereixen miradors privilegiats i una major exposició visual.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 3,14 ha.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,13 m²st/m²s.
- Usos: S'admetran com a usos principals els residencials. S'admetran també els usos compatibles amb els principals.
- Densitat d'habitatges: 15 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, un habitatge per cada 100 m² de superfície construïda destinada a habitatge. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes:
 - o L'espai lliure resultant d'excloure del sòl de caràcter rural el sòl destinat a equipament, a sistema viari i a zona de conservació de l'assentament rural existent; aquesta cessió d'espai lliure serà com a mínim de 22.800 m² (el 72,6% de la superfície total de l'àmbit)
 - o el 5% de la superfície total de l'àmbit com equipament
 - o el sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: L'edificació se situarà al llarg de la ronda Joan Casas i tindrà una alçada màxima de tres plantes, més una planta àtic, prenent com a cota de referència aquesta ronda. L'alçada reguladora màxima de l'edificació no superarà els 13 metres.
- Altres disposicions:
 - o El 15% del sòl de caràcter rural es podrà destinar a equipament, a zona de conservació de l'assentament rural existent i a sistema viari local. La resta del sòl de caràcter rural es qualificarà com a parc periurbà (clau EL2).

- A la part baixa del torrent de Santa Júlia es preveurà un pas públic que permeti accedir des de la Ronda Joan Casas a la part alta del turó seguint la part més planera del torrent i que garanteixi les visuals sobre el torrent des de l'esmentada ronda.

SUD-07 Gaziel⁹⁹

Modificat pel Pla director urbanístic les ARE de les Comarques Gironines (aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 13.03.2009 – Publicat al DOGC 5394 de 05/07/2009)

ARE SUD-07 Gaziel,

Classificació del sòl: sòl urbanitzable delimitat
 Superfície: 74.260,60 m².
 Inclusió i/o vinculació de Sistemes: Sí
 Edificabilitat bruta: 0,6137 m²st/m²sòl
 Densitat: 65,52 hab/Ha
 Usos principals: residencials i comercials
 Percentatge d'aprofitament de cessió: 15%
 Percentatge de cessions de sòl públic: 77,80%
 Habitatges amb protecció: 50%
 Equipaments assumits Administració actuant:

- Centre educatiu
- Centre d'entitats

SUD-08 Mas Gras

Objectius:

Ordenar el creixement residencial de Sant Feliu al llarg d'aquest tram de la Ronda de Ponent

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 2,83 ha.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,6 m²st/m²s.
- Usos: S'admetran els usos residencials i els compatibles amb ells.
- Densitat d'habitatges: 65 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: En el sostre residencial de renda lliure, un habitatge per cada 100 m² de superfície construïda. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 30% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes:
 - 5 m² de sòl per cada 25 m² de sostre residencial per a espai lliure
 - 5 m² de sòl per cada 25 m² de sostre residencial per a equipaments
 - el sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat cooperació.
- Altres disposicions: La vialitat indicada en el plànol O-3 és vinculant en les vies de caràcter estructurant en el territori. El seu traçat podrà ajustar-se en la redacció del corresponent pla parcial d'acord amb la major informació disponible del terreny.

SUD-09a,b,c Bujonis Residencial / Mas Balmanya Sud

Objectius:

Àmbit discontinu que integra en el sistema d'espais lliures de Sant Feliu la vessant est del Turó de Sant Amanç de manera que la Ronda de Ponent constitueixi un límit del creixement de Sant Feliu i no estigui edificada en el costat de l'Ardenya. L'edificabilitat del sector es concentra en el subàmbit de Mas Balmanya sud, en una ordenació compacta articulada al creixement residencial de Mas Balmanya.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 3,85 ha.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,18 m²st/m²s.
- Usos: S'admetran els usos residencials i els compatibles amb ells.
- Densitat d'habitatges: 20,5 hab/Ha

- Nombre d'habitatges edificables: En el sostre residencial de renda lliure, un habitatge per cada 100 m2 de superfície construïda. Un habitatge per cada 70 m2 de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes:
 - o L'espai lliure resultant d'excloure del sòl de caràcter rural el sòl destinat a equipament, a sistema viari i a zona de conservació de l'assentament rural existent; aquesta cessió d'espai lliure serà com a mínim de 24.900 m2 (el 64,7% de la superfície total de l'àmbit)
 - o El 5% de la superfície total de l'àmbit per a equipaments
 - o el sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació o cooperació.
- Condicions d'edificació: alçada màxima de 3 plantes.
- Altres condicions:
 - o El 15% del sòl de caràcter rural es podrà destinar a equipament, a zona de conservació de l'assentament rural existent i a sistema viari local. La resta del sòl de caràcter rural es qualificarà com a parc periurbà (clau EL2).
 - o Aquest sector contribuirà proporcionalment a la seva edificabilitat a la renovació dels col·lectors de sanejament al llarg de la riera de Sant Amanç en el tram comprès entre la rotonda sud del polígon industrial de Bujonis i la ronda de Ponent d'acord amb els criteris fixats en l'informe sobre inundabilitat annex a la memòria del POUM.

SUD-10 Enamorats

Objectius:

Ordenar l'edificació d'aquesta franja vinculada a la nova àrea de centralitat que es planteja a l'arribada de la Ronda de Ponent

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 1,85 ha.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,40 m2st/m2s per a usos d'habitatge i 0,20 m2 st/m2 s per a altres usos.
- Usos: S'admetran els usos residencials i els compatibles amb ells.
- Densitat d'habitatges: 50 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: En el sostre residencial de renda lliure, un habitatge per cada 100 m2 de superfície construïda. Un habitatge per cada 70 m2 de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a algun règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves de sòl per a sistemes:
 - o Com a mínim el 10% de la superfície total de l'àmbit per a espais lliures
 - o 5 m2 de sòl per cada 25 m2 de sostre residencial per equipaments
 - o el sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat cooperació.
- Altres disposicions: Aquest sector assumirà la renovació dels col·lectors de sanejament al llarg de la riera de les Comes en el tram comprès entre la ronda de Ponent i la confluència amb la riera de Sant Amanç d'acord amb els criteris fixats en l'informe sobre inundabilitat annex a la memòria del POUM.

SUD-11 Mas Balmanya Sud¹⁰⁰

Article modificat segons MP POUM-09, publicada al DOGC. Núm 6684, de 20/06/2014.

A l'article 206 es modifica l'apartat corresponent al SUD-11, Mas Balmanya Sud.

Objectius:

Consolidar el caràcter rural de l'àrea agrícola situada entre el Mas Balmanya i el camí de Sant Amanç com una peça amb un paper important a l'hora de contenir el creixement del nucli urbà de Sant Feliu i afavorir la seva transició cap a l'Ardenya.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 4,97 ha.
- Edificabilitat total: 4.000 m².
- Índex brut d'edificabilitat: 0,0806 m²st/m²s o, en el seu cas, la que resulti de dividir el sostre de 4.000 m² per la superfície real del sector en el moment de redactar-se el Pla Parcial

- -Usos: S'admetran els usos residencials i els compatibles amb ells.
- -Nombre d'habitatges edificables: La futura ordenació del sector admetrà un màxim de 18 habitatges, incloent-hi els habitatges ubicats a l'edificació o edificacions existents, situades fora dels espais de cessió, que es mantinguin a la futura ordenació del sector.
- -Densitat d'habitatges: 3,6290hab/ha o, en el seu cas, la que resulti de dividir els 18 habitatges per la superfície real del sector en el moment de redactar-se el Pla parcial
- -Habitatges acollits a règim de protecció oficial: El sector no haurà d'efectuar reserves de sòl per a habitatge protegit o per a habitatge accessible.
- -Reserves i cessions de sòl per a sistemes:
 - a) L'espai lliure resultant d'excloure del sòl de caràcter rural el sòl destinat a equipament, a sistema viari i a zona de conservació de l'assentament rural existent, serà com a mínim de 30.930 m² (el 62,18% de la superfície total de l'àmbit)
 - b) El 5% de la superfície total de l'àmbit per a equipaments
 - c) el sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Altres disposicions:
 - a) El 15% del sòl de caràcter rural es podrà destinar a equipament, a zona de conservació de l'assentament rural existent i a sistema viari local. La resta del sòl de caràcter rural es qualificarà com a parc periurbà (clau EL2).
 - b) Aquest sector ve regulat per un conveni urbanístic.
 - c) Aquest sector contribuirà proporcionalment a la seva edificabilitat a la renovació dels col·lectors de sanejament al llarg de la riera de Sant Amanç en el tram comprès entre la rotonda sud del polígon industrial de Bujonis i la ronda de Ponent d'acord amb els criteris fixats en l'informe sobre inundabilitat annex a la memòria del POUM.

SUD-12. Sant Amanç¹⁰¹

Article modificat segons MP POUM-09, publicada al DOGC. Núm 6684, de 20/06/2014.

A l'article 206 es modifica l'apartat corresponent al SUD-11, Mas Balmanya Sud.

Objectius:

Consolidar el caràcter forestal i rural de la vessant boscosa del Turó de Sant Amanç, així com de diverses àrees agrícoles al llarg del camí i la riera de Sant Amanç. Es tracta de peces amb un paper important a l'hora de contenir el creixement del nucli urbà de Sant Feliu i afavorir la seva transició cap a l'Ardenya.

Paràmetres urbanístics:

- -Superfície total de l'àmbit: 4,81 ha.
- -Índex brut d'edificabilitat: 0,16 m²st/m²s. En el càlcul del sostre màxim no es comptabilitzarà l'increment de superfície del sector que ha representat adaptar l'àmbit del sector a la modificació puntual del sector Industrial Bujonis.
- -Usos: S'admetran els usos residencials i els compatibles amb ells.
- -Densitat d'habitatges: 3,6 hab/Ha
- -Habitatges acollits a règim de protecció oficial: El sector no haurà d'efectuar reserves de sòl per a habitatge protegit o per a habitatge accessible.
- -Reserves i cessions de sòl per a sistemes:
 - a) L'espai lliure resultant d'excloure del sòl de caràcter rural el sòl destinat a equipament, a sistema viari i a zona de conservació de l'assentament rural existent; aquesta cessió d'espai lliure serà com a mínim de 32.354 m² (el 67,19% de la superfície total de l'àmbit)
 - b) El 5% de la superfície total de l'àmbit per a equipaments
 - c) el sòl qualificat de sistema viari
- -Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació
- -Altres disposicions:
 - El 15% del sòl de caràcter rural es podrà destinar a equipament, a zona de conservació de l'assentament rural existent i a sistema viari local. La resta del sòl de caràcter rural es qualificarà com a parc periurbà (clau EL2).
 - a) Aquest sector ve regulat per un conveni urbanístic.
 - b) Aquest sector contribuirà proporcionalment a la seva edificabilitat a la renovació dels col·lectors de sanejament al llarg de la riera de Sant Amanç en el tram comprès entre la rotonda sud del polígon industrial de Bujonis i la ronda de Ponent d'acord amb els criteris fixats en l'informe sobre inundabilitat annex a la memòria del POUM.
- -L'espai lliure procedent de l'antic sector Bujonis, mantindrà la seva posició i superfície en el document de planejament derivat que desenvolupi el sector SUD 12 Sant Amanç.

SUD-13 “Astilleros Eolo”

Objectius:

Regularitzar l'activitat de construcció nàutica existent en aquests emplaçament des fa diverses dècades, tot permetent una possible ampliació que en garanteixi la competitivitat en els propers anys, i regulant la seva substitució en el futur per una activitat dotacional. El sector assumeix la urbanització d'un tram del camí de Sant Feliu a s'Agaró com a recorregut cívic i paisatgístic.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 17.706 m².
- Edificabilitat total: 4.400 m² de sostre per a usos dotacionals. Si es manté l'activitat de drassanes, l'edificabilitat màxima per aquest ús és de 3.600 m².
- Índex brut d'edificabilitat: 0,25 m²st/m²
- Usos: L'ús principal serà el dotacional. Únicament s'admet l'ús d'activitat econòmica mentre es mantingui l'activitat actualment existent.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes:
 - L'espai lliure resultant d'excloure del sòl de caràcter rural el sòl destinat a equipament, a sistema viari i a zona de conservació de l'assentament rural existent; aquesta cessió d'espai lliure serà com a mínim de 6.840 m² (el 38,6% de la superfície total de l'àmbit)
 - el 5% de la superfície total de l'àmbit com equipament
 - el sòl qualificat de sistema viari.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Altres disposicions:
 - El desenvolupament del sector implica la reurbanització del tram del camí de Sant Feliu a s'Agaró comprès dins de l'àmbit. Quan entri en funcionament la Ronda Nord, la propietat haurà d'executar un nou accés des d'aquest vial per evitar de seguir utilitzant el camí de Sant Feliu a s'Agaró.
 - El sòl de cessió per equipament pot ubicar-se en el sòl de caràcter rural.

SUD-14 Mas Balmanya¹⁰²

Article modificat segons MP POUM-09, publicada al DOGC. Núm 6684, de 20/06/2014.

S'amplia el redactat del punt "Paràmetres urbanístic" de l'apartat que fa referència al SUD-14 "Mas Balmanya

Objectius:

Obtenir les cessions pendents dins de l'àmbit i completar la urbanització d'acord amb el Pla parcial de Mas Balmanya, Aprovat Definitivament el 16 de juliol de 2003.

Paràmetres urbanístics:

- -Els establerts en el Pla parcial de Mas Balmanya, Aprovat Definitivament el 16 de juliol de 2003.
 - -La normativa del Pla parcial del Sector Mas Balmanya es modifica en el punt 24 de l'article 15 "Determinacions per a la zona residencial plurifamiliar en bloc lineal –Clau ZBA", referit als usos, afegint-hi un nou apartat al text inicial d'aquest punt, que queda amb el següent redactat Article 15.. Determinacions per a la zona residencial plurifamiliar en bloc lineal-Clau ZBA
24. Usos.
1. Es permeten només els usos següents:
 - En planta pis: Habitatge, residencial
 - En planta baixa: Habitatges, oficines, comercial, sociocultural, públic-administratiu, esportiu, restauració
 - En planta soterrani: Garatge, trasters.
 2. En les edificacions previstes en el sòl identificat amb la clau ZBA-3B del plànol "O6 Ordenació de l'edificació" s'ha de destinar, de forma obligatòria, un sostre de 3.442 m²st per a la construcció d'habitatge de protecció pública. La distribució d'aquest sostre d'habitatge de protecció pública serà la següent: una tercera es destinarà a habitatge a preu concertat i la resta a règim general i especial.
 3. Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

SUD-15. Equipaments públics entorn de l'Avinguda de Catalunya

Article modificat segons MP.POUM-33, publicada al DOGC núm. 8832 del 13/01/2023.

A l'article 206, s'afegeix l'apartat referent al SUD-15.

Objectius:

- Establir les condicions d'ordenació del nou sector per a possibilitar la implantació de nous equipaments públics i espais d'aparcament en aquesta àrea del municipi.
- Definir l'ordenació detallada del nou sector de sòl urbanitzable delimitat amb el nivell i documentació propis d'un Pla Parcial Urbanístic, sense necessitat de tramitar-lo per al seu desenvolupament.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 1,573 ha.
- Edificabilitat total: 3.726 m²
- Usos:
 - Socio-cultural: centres culturals, artístics, biblioteques, centres socials, centres d'esplai (clau E.4).
 - Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives i lúdiques, (clau E.8).
 - Aparcament.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes:
 - La totalitat de sòl es destinarà a sistemes.
 - El percentatge mínim d'espais lliures es fixa en un 30% del sector.
- Ordenació de l'edificació:
 - Segons volumetria específica ajustada als gàlibs que figuren en els plànols d'ordenació.
- Altres disposicions:
 - La distribució dels diferents espais que figura en els plànols d'ordenació, espais lliures, vialitat i equipaments és vinculant - excepte pel que fa a l'ordenació interna de l'àrea d'aparcament la qual té caràcter indicatiu- sens perjudici dels petits ajustament que puguin resultar de la redacció del corresponent projecte o projectes d'urbanització.
- Condicions d'execució:
 - Sistema d'actuació per expropiació.
 - Es tramitarà el corresponent projecte de taxació conjunta.
- Condicions d'edificació:

Normes de caràcter general

1. Les edificacions de l'espai d'equipament en sòl urbanitzable en el sector SUD-15 s'ajustaran a les condicions que figuren en els plànols d'ordenació i a les determinacions de la normativa urbanística del POUM pel que fa a la seva implantació per tal de garantir una adequada integració paisatgística, seguint els criteris de l'informe ambiental i les disposicions de la normativa d'integració paisatgística del Pla Director Urbanístic de Revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí.
2. Tipus d'ordenació de l'edificació:
Edificació segons volumetria específica, regulada mitjançant la definició per a cada edifici d'un pla de referència, d'uns gàlibs màxims d'ocupació en planta i d'alçada i d'un nombre màxim de plantes i per l'assignació d'un sostre màxim.
3. Gàlibs edificatoris:
En els plànols d'ordenació s'indica l'emplaçament i el gàlib màxim que defineix el volum dels edificis previstos, referit tant a la planta com a l'alçada, dins el qual es podran desenvolupar els projectes concrets; també s'indica la cota de referència per a l'aplicació de l'altura màxima.
Les alineacions que configuren aquests gàlibs són màximes, no obligatòries.
4. Pla de referència:
És el pla horitzontal, a partir del qual s'amidarà l'altura reguladora màxima.
En els plànols d'ordenació s'indica la cota del pla referència per a cada edifici, amb una variació admesa de $\pm 0,50$ m.
5. Nombre de plantes:
És el nombre màxim de plantes permeses dins de l'altura reguladora.
6. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora
S'amidarà des del pla de referència.
7. Sostre edificable màxim:
Es fixa un sostre edificable màxim per a cada edifici.
8. Coberta:
La coberta serà plana, o bé inclinada amb un pendent màxim del 15%.
Per sobre del pla de coberta solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc., així com els elements de captació solar, ja siguin plaques solars o plaques fotovoltaiques que s'integraran en el disseny de l'edificació. En tot cas quedaran integrats en el volum edificatori altres elements o aquells de major dimensió i volum com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària.

9. Colors de les façanes

El cromatisme de les façanes serà de colors suaus o apagats, seguint una estratègia d'harmonització amb l'entorn. En cap cas s'admetrà un acabat amb colors vius o cridaners.

Normes específiques edifici 1

Gàlibs edificatoris:

El gàlib normatiu màxim defineix un prisma de 60x34m de planta amb una alçada total de 10m.

Ocupació màxima (gàlib): $60 \times 34 \text{m} = 2.040 \text{m}^2$

Alçada màxima: 10,00m

Pla de referència:

Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima: 82,5 (amb una variació admesa de $\pm 0,50 \text{m}$)

Nombre de plantes:

PB (s'admet una planta intermèdia amb un percentatge màxim del 25% de la planta baixa).

Sostre edificable màxim:

Sostre màxim: $1,25 \times \text{ocupació màxima} = 2.550 \text{m}^2$

Normes específiques edifici 2

Gàlibs edificatoris:

El gàlib normatiu defineix un prisma de 35x28m de planta amb una alçada total de 8,50m.

Ocupació màxima (gàlib): $35 \times 28 \text{m} = 980 \text{m}^2$

Alçada màxima: 8,50m

Pla de referència:

Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima: 80,5 (amb una variació admesa de $\pm 0,50 \text{m}$)

Nombre de plantes:

PB+PP

Sostre edificable màxim:

Sostre màxim: $1,2 \times \text{ocupació màxima} = 1.176 \text{m}^2$

Condicions d'ordenació de l'espai d'aparcament

La proposta d'ordenació de l'espai d'aparcament que figura en els plànols d'ordenació té un caràcter indicatiu que caldrà concretar en el corresponent projecte d'urbanització que, en tot cas, haurà de donar compliment als següents aspectes:

- Formació de paviments filtrants que garanteixin la permeabilitat en un percentatge mínim del 65% de l'espai d'aparcament.
- Garantir l'accessibilitat per vianants als estacionaments des de l'interior del propi espai.
- Disposar d'arbrat d'ombra a l'interior de l'aparcament, seguint els criteris de l'estudi d'integració i impacte paisatgístic.
- Plantejar els espais enjardinats amb plantacions de poc consum hídric i de poc manteniment.

Condicions d'urbanització

Per a la concreció de les obres d'urbanització, bàsiques i complementàries, a portar a terme es redactarà el corresponent projecte d'urbanització a tramitar i aprovar com a document independent seguint les previsions del què es diu a l'article 82 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El projecte d'urbanització farà referència a la totalitat de l'àmbit del sector SUD-15, així com a les zones externes que, segons figura en els plànols d'ordenació, continguin elements d'urbanització o serveis:

- Formació completa de la vialitat que figura en els plànols d'ordenació fins a la seva connexió amb l'Avinguda de Catalunya.
- Formació completa dels camins per vianants i pistes per bicicletes que figuren als plànols d'ordenació fins a la seva connexió amb els elements ja existents de les respectives situacions.
- Formació completa de les xarxes de serveis previstes, incloent-hi la seva connexió a les xarxes existents.
- Adequació de les àrees d'espais lliures que figuren en els plànols d'ordenació.
- Adequació de l'espai d'aparcament.

El projecte o projectes d'urbanització han d'incloure les mesures preventives i correctores establertes a l'estudi ambiental estratègic. Pel que fa a les revegetacions dels espais lliures públics s'han d'utilitzar espècies de baix requeriment hídric i que siguin atractives pels pol·linitzadors.

Determinacions ambientals específiques del sector

Les determinacions proposades a l'estudi d'integració i impacte paisatgístic (EIIP) relatives a l'alçada màxima de les edificacions, la seva situació i encaix en el terreny per fer-les menys visibles, la distribució de les àrees d'espai lliure i la compactació dels nous usos, s'han incorporat directament a les disposicions normatives de l'ordenació urbanística.

Els projectes d'edificació i d'urbanització que es redactin hauran de justificar la seva adequació a les determinacions i recomanacions de l'EIIP següents:

- No afectar les zones amb vegetació presents en el marge de l'extrem est de l'àmbit, potenciant l'ampliació de les mateixes amb noves plantacions de plantes (arbres) autòctons.
- No afectar el peu de suro gran de l'extrem nord-oest.
- Creació d'espais lineals de vegetació arbrada densa resseguint les franges visuals més importants com són la carretera C-65 i l'avinguda Catalunya.
- Tractament de les zones enjardinades de l'interior del sector, concretament a la zona del pàrquing, amb fileres d'arbres per generar ombra (lledoners) i altres zones enjardinades a l'entorn dels nous equipaments (pavellons). En cap cas es podran utilitzar espècies al·lòctones o invasores que figuren en el Real Decreto 630/2013 de 2 d'agost pel que es regula el "Catálogo español de especies exóticas invasoras".
- Creació d'una zona humida (bassa o llacuna) a la part baixa del sector a on es recullen les aigües d'escorrentia per crear un espai verd per generar biodiversitat.
- Possibilitat de crear una mota de terra de 2 metres d'alçada amb els sobrants de terres de les excavacions resseguint la façana de ponent de l'àmbit que doni continuïtat al petit marge central existent i actuï també com apantallament visual.
- Tractament de la superfície de l'àrea d'aparcament amb material permeable de color clar que faciliti la infiltració de les aigües de pluja i no generi un impacte visual significatiu.

Mentre no es desenvolupi l'edifici previst en reserva de futur, s'haurà de considerar aquell espai com una continuïtat entre els espais lliures previstos al nord i sud del seu àmbit. En cap cas es podrà adequar la plataforma deixant el sòl nu exposat a l'erosió.

Altres determinacions.

Si durant l'execució dels projectes que es derivin de la modificació es posen al descobert restes d'interès arqueològic, caldrà atènyer-se al que determina la legislació vigent sobre el patrimoni arqueològic.

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 207. Definició del sòl no urbanitzable

Aquest Pla classifica com a sòl no urbanitzable aquells terrenys que, pels seus valors agrícoles, forestals o ambientals, o bé pel règim de protecció que es deriva de la legislació sectorial o el planejament territorial, es consideren incompatibles amb llur transformació urbanística, així com també aquells terrenys que es consideren inadequats pel desenvolupament urbà.

Article 208. Categories del sòl no urbanitzable

1. Aquest POUM qualifica el sòl no urbanitzable en quatre categories, la regulació detallada de cadascuna de les quals s'estableix en el Capítol IV d'aquest Títol.
2. Les categories en sòl no urbanitzable previstes en aquest POUM són:
 - a) Forestal
 - b) Agrícola
 - c) De protecció natural i paisatgística
 - d) Costaner
3. En el sòl no urbanitzable es redactaran dos plans especials urbanístics per ordenar el territori en l'àrea de Sant Amanç i de Gustinoi com a parcs rurals. Els objectius d'aquests dos plans especials són els següents:

PE-01 Parc Rural de Sant Amanç

Crear el parc rural de Sant Amanç, que inclou les rieres de Sant Amanç i de les Comes, com el gran espai de transició entre el nucli urbà de Sant Feliu i el massís de l'Ardenya. El Pla Especial promourà un ús lúdic d'aquest àmbit respectuós amb la seva preservació ambiental, mitjançant la identificació i valorització dels principals elements d'interès natural i cultural de l'àmbit, mitjançant la definició de recorreguts, mitjançant l'establiment de pols d'activitats culturals i lúdiques, mitjançant la regulació i habilitació del accessos, etc...

PE-01 Parc Rural de Gustinoi

Crear el parc rural de Gustinoi, que agrupa el conjunt d'espais del turó homònim, vinculant-lo tant amb el nucli urbà, com amb les àrees agrícoles de Cubells, com amb el front litoral, i convertint-lo en el gran pulmó verd en la part oriental del municipi. El Pla Especial promourà un ús lúdic d'aquest àmbit respectuós amb la seva preservació ambiental, mitjançant la identificació i valorització dels principals elements d'interès natural i cultural de l'àmbit, mitjançant la definició de recorreguts, mitjançant l'establiment de pols d'activitats culturals i lúdiques, mitjançant la regulació i habilitació del accessos, etc...

4. En el plànol d'ordenació del sòl no urbanitzable es delimita un àmbit dins del qual es podrà ubicar un càmping. La seva ordenació es farà mitjançant un Pla especial urbanístic que tindrà els objectius següents:

PE-03 Càmping Pedralta

Objectius:

El Pla Especial regularà la implantació d'un nou càmping entre la carretera de Pedralta i la riera de Bujonís, en l'emplaçament indicat en el plànol de O-02 Zonificació del Sòl no Urbanitzable. El Pla Especial definirà les mesures necessàries per a la correcta integració ambiental del càmping dins d'aquesta àmbit i per a la preservació de l'entorn natural del sector.

Paràmetres i disposicions:

Superfície total de l'àmbit: 2,74 Ha

Edificabilitat total: 1.000 m2 de sostre per a les instal·lacions al servei del càmping

Usos admesos: s'admet exclusivament l'ús de càmping

Condicions d'edificació: les edificacions tindran com a màxim planta baixa i pis

Altres disposicions:

- Els sòls amb pendents superiors al 20% no podran ser utilitzats ni per a implantar-hi les instal·lacions de serveis, ni per a zona d'acampada.
- S'admeten les caravanes sempre i quan el Pla Especial s'acompanyi d'un pla sobre la gestió dels residus que les caravanes generen.
- No s'admeten *bungalows*.

- Les edificacions que acullin els serveis generals del càmping utilitzaran preferentment els masos existents en l'àmbit, degudament reconvertits.
- Les edificacions respectaran les regulacions per a les construccions en sòl no urbanitzable establertes en l'Article 223 d'aquesta normativa.
- El Pla Especial haurà de garantir especialment la imatge paisatgística al llarg de la carretera de Predalta.
- Els tancaments del càmping haurien de ser de fusta i permeables (tipus estacat).
- Els llums haurien de ser de sodi orientats al nord i minimitzant la il·luminació sobre l'àmbit de la riera.

Article 209. Protecció del paisatge

1. Els arbres aïllats, que no formen masses forestals (ubicats enmig de camps, al costat dels masos, etc.) s'hauran de conservar, sense distinció d'espècies. Excepcionalment, i prèvia sol·licitud i autorització municipal, es podran tallar per motius sanitaris o de risc (mort de l'individu, control de plagues i malalties o risc de caiguda).
2. L'Ajuntament assegurarà la conservació i el bon manteniment dels suros del Molí d'en Blanc, catalogats com a arbres d'interès comarcal.
3. L'Ajuntament facilitarà la recuperació de la vegetació autòctona en aquelles plantacions d'explotació forestal en desús, mitjançant l'aportació d'informació als propietaris i altres mecanismes que consideri adequats.
4. En les actuacions de reforestació que es portin a terme s'utilitzaran espècies pròpies de la zona, com alzines, suros o pins i, en el cas dels boscos de ribera, verns, freixes i salzes.
5. No es permet la col·locació de cartells i tanques de publicitat o materials anàlegs, llevat de petits indicadors de senyalització de camins, itineraris d'interès, etc., que es disposaran amb criteris d'uniformitat en el disseny, dimensió i col·locació.
6. Queda prohibida la modificació del perfil del terreny mitjançant moviments de terres, reompliments, excavacions, talls de roca o similars, excepte en aquells casos que es tracti d'actuacions incloses en un projecte que compti amb la corresponent llicència municipal (col·locació de tanques, restauració de camins i pistes, etc.).

Article 210. Camins rurals

1. No podran obrir-se nous camins o vies rurals que no estiguin previstos per aquest Pla o en els Plans Especials que puguin desenvolupar-se en sòl no urbanitzable, o bé en els plans o programes del Departament de Medi Ambient i Habitatge o dels serveis de prevenció d'incendis forestals.
2. Tota la xarxa de camins del municipi, siguin de titularitat pública o privada, haurà de restar lliure al pas.
3. L'ampliació o modificació del traçat d'un camí, així com la construcció de vies d'accés de qualsevol naturalesa, no haurà de generar pendents superiors al 8% en sòls tous, o del 15% en sòls durs, ni terraplens o desmunts de més de 2 m. d'alçada. Els talussos resultants s'hauran de revegetar convenientment amb vegetació herbàcia, arbustiva i arbòria autòctona, i no podran suposar cap modificació de les escorrenties ni dels cursos fluvials existents.
4. Es prohibeix l'obertura de camins en cornisa, en carenes o que incideixin en llocs de vistes panoràmiques excepte quan vinguin derivats d'un pla de prevenció d'incendis forestals aprovat.
5. Les construccions permanents autoritzades en el sòl no urbanitzable i les de caràcter provisional permeses per aquesta normativa es separaran com a mínim 15 m. de l'eix del camí.
6. Qualsevol actuació d'obertura, ampliació o modificació de camins i senders requerirà de llicència municipal.
7. Els camins i vies rurals indicats als plànols d'ordenació constitueixen l'estructura del territori rústic i, per tant, formen part del sistema viari del municipi, per la qual cosa els hi resulta d'aplicació allò que s'estableix en el Títol IV d'aquestes Normes, així com la legislació sectorial en matèria d'accés motoritzat al medi natural.

Article 211. Unitats mínimes de conreu i de producció forestal

1. En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys ubicats en sòl no urbanitzable no podran efectuar-se segregacions en contra d'allò que disposa la legislació agrària i forestal, la qual estableix, per al municipi de Sant Feliu de Guíxols, les unitats mínimes següents:
 - Terrenys agrícoles de secà: 4,50 ha.
 - Terrenys agrícoles de regadiu: 1,25 ha.
 - Terrenys forestals: 25 ha.

2. És competència del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca la concessió d'autoritzacions de segregació de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu i forestal.

Article 212. Indivisibilitat de les finques

1. Tindran consideració d'indivisibles aquelles finques la dimensió de les quals sigui inferior al doble de la unitat mínima de conreu o de producció forestal aplicable. S'exceptuen:
 - Les parcel·les amb una dimensió igual o menor a la unitat mínima de conreu si els lots resultants de la divisió són adquirits pels propietaris de terrenys contigus, amb la finalitat d'agrupar-los i formar una única finca.
 - Les parcel·les amb dimensió menor al doble de la unitat mínima de conreu o de producció forestal quan la diferència amb la unitat mínima s'afegeixi a una altra finca amb la qual confronti.
2. Es prohibeixen de manera específica les divisions o les segregacions de terrenys en els següents supòsits:
 - Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal establertes en la legislació corresponent, exceptuant els casos esmentats al punt anterior.
 - Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el sòl no urbanitzable.
 - Quan de la segregació en resulti una finca que no tingui accés directe ni immediat a carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic ja existents, excepte quan tingui una servitud de pas legalment constituïda.

Article 213. Parcel·lacions urbanístiques

1. En sòl no urbanitzable es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques.
2. Es considerarà que hi ha parcel·lació urbanística quan s'alienin parts indivises d'una finca rústica, amb incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terrenys que estiguin per sota de la unitat mínima corresponent, i la constitució d'associacions o societats en les quals la qualitat de soci suposi el dret d'ús exclusiu sobre una porció de dimensions inferiors a la unitat mínima.
3. Es considera il·legal tota parcel·lació que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.

Article 214. Regulació d'usos amb caràcter general

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquest POUM, procurant el mínim impacte paisatgístic i no modificant els relleus existents.
2. En sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles, ramaderes i forestals que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Això no obstant, podran autoritzar-se, seguint el procediment previst per l'article 47 de del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de sòl no urbanitzable, i compleixin les condicions específiques de la zona en què s'emplacin. En qualsevol cas, cal garantir la impossibilitat de formació d'un nucli de població.
3. Es podrà autoritzar, seguint el mateix tràmit, la construcció d'habitatges unifamiliars directament i justificadament associats a usos i aprofitaments agrícoles, ramaders, forestals i aquells propis d'una activitat d'explotació de recursos naturals.
4. Al conjunt del sòl no urbanitzable es permeten, amb caràcter general, els usos especificats a continuació, així com les construccions vinculades a aquests usos, sempre que s'ajustin als requisits establerts per aquest POUM i per la legislació sectorial:
 - a) Usos i aprofitaments agrícoles, ramaders i forestals.
 - b) Hípiques, sempre que es vinculin a un habitatge preexistent.
 - c) Habitatge familiar, directament i justificadament associat a alguna de les activitats a què es refereix l'apartat anterior.
 - d) Usos industrials i de magatzem estrictament vinculats a la primera transformació de materials, quan la naturalesa de l'activitat n'exigeixi l'emplaçament en medi rural.
 - e) Usos comercials que depenguin de les activitats agropecuàries i forestals.
 - f) Usos d'interès públic, d'acord amb l'apartat 4 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
 - g) Residències - cases de pagès i turisme rural.

- h) Educació ambiental.
 - i) Senderisme, cicloturisme i passejades a cavall.
 - j) Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
 - k) Ús de càmping.
5. Els usos enumerats en l'apartat anterior podran patir restriccions en les diferents zones i sistemes en què s'ha qualificat el sòl no urbanitzable, d'acord amb el que s'estableix en aquest POUM.
6. S'entenen com a incompatibles amb el caràcter del sòl no urbanitzable de Sant Feliu de Guíxols els usos no especificats a l'article anterior i, de manera expressa, els següents:
- a) Usos industrials o d'emmagatzematge que no corresponguin a les especificacions de l'apartat de l'apartat 4 del present article.
 - b) Usos industrials, amb l'excepció d'indústries amb llicència d'ús anterior a la data d'aprovació inicial del POUM.
 - c) Habitatge unifamiliar no vinculat a l'explotació agrícola, ramadera o forestal.
 - d) Habitatge plurifamiliar.
 - e) Oficines.
 - f) Extracció d'àrids o altres materials minerals.
 - g) Acampada no autoritzada segons el Decret 55/1982.
 - h) Activitats comercials, incloses l'exposició i venda de materials de construcció, mobles i vehicles, excepte els usos del punt e) de l'apartat anterior.
 - i) Usos recreatius i esportius que suposin un impacte important per al medi, especialment en forma de fums, soroll i erosió.
 - j) Abocaments o emmagatzematge de residus o altres materials (runa, vehicles fora d'ús, ferralla, etc.) excepte les activitats autoritzades en el moment d'aprovar-se aquesta normativa.
 - k) Usos sanitaris, assistencials i socio-culturals que no hagin d'emplaçar-se de manera necessària en el medi rural.
 - l) Garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries i ramaderes.
 - m) Tallers de reparació de vehicles.
 - n) Manteniment d'animals domèstics en parcel·les no vinculades a l'habitatge, excepte aquells que en sigui necessària la pastura.
 - o) Aparcaments, excepte els vinculats al lleure en la natura.
 - p) Hotels, restaurants, fondes, pensions, etc., exclosos els serveis ecoturístics i les excepcions contemplades en aquesta mateixa normativa (iniciatives que suposin la recuperació i conservació del patrimoni arquitectònic catalogat).
 - q) La caça i la pesca.
7. Els sòls classificats com a no urbanitzables no es podran desenvolupar altres usos que els específicament permesos. Les activitats preexistents legalment establertes que no s'ajustin a aquesta limitació d'usos podran mantenir l'activitat, però en el moment en què es cessi l'ús per al qual estan autoritzades, hauran d'adequar-se a la nova regulació d'usos que estableixi el planejament aprovat.
8. L'establiment de qualsevol de les activitats autoritzades comportarà l'adopció de les mesures correctores adequades per evitar la degradació de l'entorn, i per aconseguir una total integració i adequació de la instal·lació en el medi on s'ubiqui. En aquest sentit, serà necessari efectuar estudis sobre la captació d'aigua potable, el desguàs i la depuració de les aigües residuals i els accessos.

Article 215. Regulació general dels usos agrícoles

1. Es consideren activitats agrícoles les relacionades directament amb el cultiu de la terra.
2. El manteniment de l'activitat agrícola familiar té caràcter prioritari per a la conservació del paisatge i de l'activitat econòmica del municipi de Sant Feliu de Guíxols.
3. La construcció de magatzems i instal·lacions agrícoles serà permesa en les zones indicades al Capítol IV. Les condicions sobre les edificacions seran les que s'estableixen en l'articulat del Capítol IV.
4. El cultiu sota plàstic, en hivernacle o túnel, serà permès en les zones indicades al Capítol IV.
5. Queda prohibida la transformació de terrenys forestals existents en l'àmbit de la normativa, definits genèricament per la Llei 3/88, Forestal de Catalunya, en agrícoles, excepte si es tracta d'actuacions vinculades a l'execució de plans de prevenció d'incendis forestals aprovats, o bé a la recuperació agrícola d'antigues zones feixades. En tot cas, aquesta operació restarà sotmesa al procediment de sol·licitud al Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca o, en cas de tractar-se d'un espai dins del PEIN, al Departament de Medi Ambient, i al tràmit d'informació municipal prèvia que comporta aquest procediment.

6. En l'àmbit de l'ús agrícola de les dejeccions ramaderes, s'aplicarà el Codi de bones pràctiques agràries en relació amb el nitrogen, aprovat per l'Ordre de 22 d'octubre de 1998 (DOGC 2.761, del 9/11/1998).

Article 216. Regulació general dels usos ramaders

1. Es consideren activitats ramaderes les activitats relacionades directament amb la cria, reproducció i aprofitament d'espècies animals domesticades (inclou també les granges de caragols), així com les activitats d'acollida i manteniment d'animals domèstics (gossers, hípiques i similars).
2. Només s'admeten les construccions ramaderes en sòl no urbanitzable per a un ús ramader extensiu, entenent per aquest concepte el d'una explotació ramadera basada en animals no estabulats, i que disposa de la suficient superfície per dedicar-se a la pastura dels animals de l'explotació. Per dur a terme aquestes activitats, a més d'obtenir les corresponents autoritzacions, caldrà presentar un projecte on quedi explícita la càrrega ramadera prevista i la superfície de pastura de què es disposa.
3. Les explotacions i activitats ramaderes seguiran les directrius i regulacions establertes per la legislació vigent, i en especial:
 - a) Reial Decret 261/96, de 16 de febrer, de protecció contra la contaminació produïda pels nitrats procedents de fonts agràries.
 - b) Ordre 28 de novembre de 1988, de creació del Registre de nuclis zoològics de Catalunya
 - c) Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental i Reglament general de desplegament de la Llei 3/98 (DOGC de 27 de febrer del 1999).
 - d) Decret 61/1994, de 22 de febrer, sobre regulació de les explotacions ramaderes (DOGC de 28 de març).
 - e) Ordre de 28 de novembre de 1988, sobre la creació del registre de nuclis zoològics de Catalunya.
 - f) Ordre de 7 d'abril de 1994, per la qual es fixen les normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícoles i bovines.
 - g) Real Decret 324/2000, de 3 de març, pel que s'estableixen normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines.
 - h) Decret 220/2001, d'1 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes (DOGC núm. 3.447, de 07/08/2001).
 - i) Decret 205/2000, de 13 de juny, d'aprovació del programa de mesures agronòmiques aplicables a les zones vulnerables en relació a la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries
 - j) Llei 3/1988, de 4 de març, de protecció dels animals, que disposa que el Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca efectui la declaració de nuclis zoològics dels centres i establiments que alberguin, comercialitzin, tractin i reproduïxin animals, per tal d'assegurar-ne la protecció i el manteniment en condicions adequades
4. L'activitat ramadera practicada de forma extensiva es considera compatible amb els objectius de regulació dels usos d'aquesta normativa, excepte en l'àmbit de sistema fluvial, i sempre que:
 - a) La càrrega ramadera existent no representi un risc d'erosió del terreny.
 - b) Els terrenys no hagin estat afectats per incendis en anys recents.
 - c) Es tracti de zones repoblades recentment o en procés de regeneració.En qualsevol cas, sempre serà necessària l'autorització de la propietat i de l'administració pública per a efectuar la pastura.
5. Són permeses les hípiques sempre i quan estiguin vinculades a un habitatge preexistent. El nombre màxim d'unitats ramaderes (URP) serà de 20 i la superfície màxima del terreny dedicat a l'hípica serà de 5.000 m² (inclou cobert i espais lliures pels cavalls), mentre que la superfície mínima serà de 2.500 m². Aquests terrenys hauran de complir les condicions especificades en l'article 33 i 34 d'aquesta mateixa normativa.
6. Són permeses, també, les granges de caragols sempre i quan estiguin ubicades en sòl agrícola i compleixin les condicions especificades en l'article 32 d'aquesta normativa

Article 217. Regulació general de l'activitat forestal

1. L'activitat forestal i les actuacions relacionades amb la prevenció i l'extinció dels incendis forestals en l'àmbit d'aquesta normativa es regirà, de manera general, per les disposicions de la legislació sectorial vigent i l'autorització i les actuacions de les administracions competents.
2. Els propietaris de finques i parcel·les en medi forestal hauran de complir les mesures de prevenció enfront dels incendis forestals que determina el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals (DOGC núm. 2.022, de 10/3/1995).
3. Les activitat de recol·lecció de productes del bosc (bolets, herbes i plantes, pinyes, etc.) s'hauran de fer tenint especial cura en no malmetre l'ecosistema ni els elements que en formen part. En aquest sentit, es prohibeix de manera explícita l'ús del rasclet o eines similars en la recol·lecció de bolets.

Article 218. Regulació general dels usos industrials i comercials

1. Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos o processos tècnics utilitzats.
2. Amb caràcter general, no es permet la implantació d'activitats industrials de cap tipus en l'àmbit d'aquesta normativa, excepte aquelles que s'hagin d'emplaçar prop de la matèria primera com són:
 - Serradores destinades a la transformació primària de la fusta.
 - Instal·lacions per a l'emmagatzematge del suro.
3. Es considera activitat comercial la que consisteix en posar a disposició del mercat interior béns productes o mercaderies, àdhuc quan les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usuals en el comerç.
4. Es prohibeix la implantació d'activitats comercials, exceptuant:
 - Aquelles que tinguin com a objectiu la venda de productes originats a la pròpia explotació i es desenvolupin en instal·lacions turístiques, recreatives, d'allotjament o restauració rurals, i aquelles que estiguin vinculades a un habitatge rural existent.
 - La venda de llenya i/o de suro.

Article 219. Regulació general dels usos turístics i del lleure

Els usos turístics i del lleure s'ubicaran en les zones on puguin suposar un impacte ambiental reduït, d'acord amb els que estableix aquest POUM per a les diferents zones i sistemes i en relació amb les instal·lacions i edificacions en sòl no urbanitzable. Els usos turístics i de lleure permesos, siguin d'iniciativa pública o privada podran ser:

- a) Serveis d'hostaleria i allotjament amb caràcter de turisme rural i ecoturisme, subjectes al reconeixement per part del Departament d'Indústria, Comerç i Turisme. Aquestes instal·lacions estaran sotmeses a la tramitació prèvia d'un Pla especial urbanístic, segons el que estableixen els articles 47.6.e) i 67.1.c) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
- b) Les activitats destinades a turisme rural es portaran a terme en edificis tradicionals preexistents. Caldrà garantir l'accés rodat amb la xarxa viària existent, l'aparcament, l'abastament i recollida d'aigua, i l'eliminació i la depuració de tota classe de residus i abocaments.
- c) Albergs, cases de colònies i escoles de la natura, en edificis preexistents.
- d) Àrees de lleure ombrejades i degudament equipades amb serveis (taules i bancs, lavabos, aigua potable i piques per a la neteja, contenidors de deixalles, plafons informatius, etc.).
- e) Circuits per al senderisme, ciclistes i eqüestres.
- f) Àrees, rutes i itineraris interpretatius culturals, de natura i d'activitats tradicionals i singulars del municipi.
- g) Equipaments per a ecomuseus, centres d'exposició i d'aprenentatge i similars, demostratius de la cultura, les tradicions i el patrimoni de Sant Feliu de Guíxols i del massís de Cadiretes.
- h) Instal·lacions temporals destinades a carpes desmuntables per a la celebració de festes i ball a l'aire lliure.

Article 220. Instal·lacions de tractament de residus

1. Per ubicar una instal·lació de tractament de residus sòlids urbans, industrials o d'altre caràcter en sòl no urbanitzable caldrà redactar prèviament un pla especial urbanístic en el que es reguli els tipus de residus que poden abocar o tractar, les condicions de l'abocament o del tractament i les mesures a prendre per minimitzar l'impacte mediambiental que es produeixi tant en el propi lloc com en el seu entorn.
2. Els abocaments incontrolats de qualsevol classe que es produeixin en l'àmbit d'aquesta normativa hauran de ser clausurats, i es procedirà a la restauració dels terrenys al seu estat original en el termini més breu possible, sempre que l'Ajuntament ho requereixi. El cost derivat d'aquestes operacions anirà a càrrec del propietari dels terrenys afectats.
3. Tots els residus hauran de gestionar-se d'acord amb la normativa sectorial vigent.

Article 221. Línies elèctriques, telecomunicacions, gasoductes i altres infraestructures anàlogues

1. La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques i telegràfiques, antenes i repetidors, gasoductes i altres infraestructures similars requerirà, a més de la llicència municipal, una avaluació d'impacte ambiental. Si escau, aquesta avaluació contindrà, en l'apartat de descripció del projecte, els aspectes que contemplen els annexos 3 i 4 del Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i d'altres instal·lacions de radiocomunicació.
2. En el cas de proposar-se noves línies elèctriques, gasoductes i altres infraestructures lineals en sòl no urbanitzable, es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les preexistents, preveient corredors paral·lels a les grans infraestructures de comunicació o pels terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquesta classe de sòl.
3. Els nous receptors de senyal de telefonia mòbil s'ubicaran en antenes ja existents i compartides per les diferents companyies, a no ser que s'estableixi el contrari mitjançant un Pla de cobertures a desenvolupar des de l'Ajuntament.
4. En la instal·lació de noves línies elèctriques aèries s'exigirà als seus responsables l'ús de dispositius encaminats a impedir la col·lisió o electrocució d'aus (dispositius salvaocells, aïllament de conductors i altres mesures que es consideren oportunes).
5. Per minimitzar el risc d'incendis provocats per línies en mal estat, el risc de xoc i electrocució d'aus i l'impacte negatiu sobre el paisatge, i en la mesura que sigui possible, es procedirà a la modificació de les línies elèctriques existents mitjançant mesures correctores com: soterrament de la línia, aïllament de conductors, modificació de pals i torretes, col·locació de dispositius salvaocells, etc.

CAPÍTOL III. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 222. Regulació del procés urbanitzador. Nucli de població

No es podran dur a terme noves construccions en sòl no urbanitzable que donin lloc a la constitució d'un nucli de població nou, tal com el defineix l'article 28 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. A aquests efectes, s'entendrà que es forma nucli de població quan hi hagi una densitat de 4 habitatges unifamiliars aïllats, o agrupats en finques annexes, situats a una distància inferior a 250 m. entre ells.

Article 223. Condicions d'ordenació

Les obres d'ampliació, conservació, millora i reforma dels edificis existents, així com les noves construccions en les àrees permeses per aquest POUM, s'ajustaran a les següents condicions generals:

1. Emplaçament
 - a) No es permeten edificacions a les bandes que constitueixin línies de força del paisatge (entenent-les com els límits convexes de canvi d'orientació i de canvi de pendent de les vessants muntanyoses) ni edificacions que ocupin punts culminants. Les edificacions es situaran sempre en terrenys amb un pendent inferior al 20%.
 - b) En terrenys agrícoles, la ubicació de noves construccions no representarà cap reducció de l'espai conreat. En aquest sentit, les edificacions s'hauran de situar, de manera preferent, al peu de les vessants o en terrenys d'escàs valor agrícola.
 - c) En terrenys forestals, la ubicació de noves construccions no representarà cap disminució de les formacions arbòries. Les edificacions hauran de situar-se en terreny erm o d'antics conreus, en clarianes, en posició tangencial amb el perímetre del bosc o bé en zones de bosc degradat.
 - d) Les construccions respectaran les zones de protecció dels sistemes viari i hídric.
 - e) Per a noves edificacions o construccions s'haurà de redactar un projecte que contempli:
 - La posició paisatgística de l'edificació i l'impacte visual.
 - Els efectes territorials de la seva implantació.
 - L'àmbit de servituds, per evitar la formació de nuclis de població.
 - Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.
2. Tractament exterior dels edificis: integració ambiental de les construccions
 - a) Les obres de reforma de les edificacions tradicionals existents es realitzaran conservant els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici i mantindran, respecte a la seva composició volumètrica, el caràcter compacte amb un sol volum, o bé un volum principal predominant i d'altres d'agregats d'inferior dimensió, de manera que el conjunt presenti una configuració inequívocament unitària.

- b) S'utilitzarà la teula ceràmica característica de la zona, si bé, quan es tracti d'edificacions no tradicionals, podran autoritzar-se altres materials que presentin tonalitats cromàtiques similars, prèvia justificació raonada del seu ús i de l'impacte de la seva aplicació.
 - c) El pendent de les cobertes no podrà ultrapassar el 30%. No es permeten terrats plans.
 - d) 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 projectual de l'edifici o ocults.
 - e) Les línies de conducció elèctrica i telefònica, les antenes de televisió i ràdio i les parabòliques, únicament es podran col·locar sobre la coberta, i no a la façana, i no han d'ocupar posicions excessivament visibles des de l'exterior.
 - f) En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, o allà on els serveis tècnics municipals ho considerin necessari, es projectarà i plantarà al llarg de les noves edificacions fileres d'arbres, d'espècies autòctones, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m. de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.
3. Condicions sanitàries
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.
4. Moviment de terres
Els moviments de terres per ubicar les edificacions no podran representar la creació de desnivells de més de 2 m. d'alçada, comptabilitzats entre la cota més alta i la més baixa dels talussos originats per l'excavació.

Article 224. Edificacions admeses¹⁰³

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 224, es modifiquen els apartats 1 i 2

En sòl no urbanitzable es permeten, amb caràcter general i sens perjudici de les limitacions establertes per als diferents sistemes i zones, les edificacions següents:

1. Habitatges familiars. Inclou les masies tradicionals i els habitatges rurals. En aquest sentit, s'estableixen les definicions següents:

- Masia i casa rural tradicional: ús d'habitatge situat en edificacions que cal preservar o recuperar, d'acord amb el Catàleg inclòs en aquest POUM, sense que estigui necessàriament vinculat a cap activitat agrícola, ramadera i/o forestal. Es podrà autoritzar la seva rehabilitació, reconstrucció, reforma i, si és necessari, l'ampliació. Aquestes construccions es destinaran als següents usos: habitatge familiar, a un establiment hotelier amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure. En el catàleg es classifiquen com a tipus A.

- Altres habitatges rurals: habitatge catalogat com a tipus B que no podrà reconstruir-se ni rehabilitar-se per ser destinat a un establiment de turisme rural o a un establiment hotelier amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament.

- Les ampliacions d'edificacions incloses al Catàleg de Masies i les noves construccions destinades a habitatge familiar s'ajustaran a les disposicions particulars següents:

- Acreditar una propietat d'1,25 ha. de terres de conreu d'horta; 4,5 ha. de terres de conreu de secà; o 25 ha. de sòl forestal, per a cada habitatge.

- Per sol·licitar llicència de construcció cal inscriure la finca al Registre de la Propietat com a indivisible.

- Garantir l'accés rodat amb la xarxa viària existent, l'aparcament, l'abastament i recollida d'aigua, i l'eliminació i la depuració de tota classe de residus i abocaments.

- No fer possible la formació de nucli de població i justificar-ho gràficament.

- Les noves construccions es situaran a una distància mínima de 250 m. del sòl urbà o urbanitzable delimitat.

- Les construccions es separaran més de 12 m. dels límits de propietat i dels camins públics, i 25 m. del marge que delimita el llit de rius, rieres i torrents. Com a norma general, i sempre que sigui possible, les noves construccions es situaran al límit que defineixen els conreus amb les àrees forestals.

- Es prohibeix la construcció en parts culminants de turons i carenes, per l'elevat grau de fragilitat visual que aquests espais presenten.

- El sostre serà com a màxim de 250 m² d'habitatge més 50 m² de construccions per a ús complementari o auxiliar de l'habitatge. En el cas d'habitatges existents construïts amb llicència municipal abans de 1959 o posterior, es podrà augmentar el sostre actual fins a un 20% més.

- L'alçada màxima prevista serà de 6,50 m., corresponent a planta baixa i una planta pis.

- La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del lloc. El nivell de construcció i dels materials serà de bona qualitat i adequats a l'entorn. Els paraments verticals s'executaran amb paret de pedra o arrebossat amb caparrós, les cobertes seran amb teula ceràmica i el color de tots els elements constructius s'ajustarà a la gamma de terres.
- Les obres hauran de preveure el corresponent sistema de captació d'aigua, depuració d'aigües residuals i subministrament energètic. Quan la connexió dels habitatges als sistemes generals pugui lesionar el medi natural o el paisatge s'utilitzaran sistemes autònoms.
- La tala d'arbres motivada per la construcció d'un nou edifici serà la mínima imprescindible, i restarà subjecta a la corresponent llicència municipal.
- Es permet la construcció d'instal·lacions complementàries a un habitatge familiar rural com piscines, pistes de tennis sense tancaments, aparcament o semblants. En el cas que consumeixin volum s'inclourà dintre del màxim permès. Queda prohibida la construcció de frontons.
- Queda prohibida la pavimentació del sòl no edificat superior a 1/8 part del total de la superfície construïda, inclosos porxos i piscines
- Els moviments de terres seran els mínims necessaris, i no presentaran murs o talussos de més de 2 m. d'alçada. En casos excepcionals, i per raons molt justificades, l'ajuntament podrà autoritzar moviments de terres que superin aquestes determinacions. El balanç de terres ha de ser compensat (volum d'excavació = volum de terraplenat). En cas inevitable de préstecs, s'utilitzaran préstecs legalitzats segons la Llei 12/1981 i el Decret 343/1983. En cas inevitable d'excedents, cal preveure la reutilització dels materials dintre del mateix municipi o el seu abocament de manera controlada, segons el Decret 1/1997.
- La construcció de noves edificacions unifamiliars aïllades en terrenys forestals resten sotmeses a les condicions de l'article 19 de la Llei 9/2007.

2. Coberts, magatzems, casetes d'eines i hivernacles: són instal·lacions vinculades a les explotacions agràries, activitats eqüestres, granges de caragols o similars, i hauran de complir les condicions següents:

- Els coberts i magatzems s'ajustaran als següents paràmetres:

- Cal acreditar una propietat mínima d'1,25 ha. de terres de conreu d'horta o 4,5 ha. de terres de conreu de secà en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.
- La seva ocupació no superarà el 2% de la superfície del terreny, amb un màxim de volum edificable de 1.250 m³.
- L'alçada màxima permesa és de 6 m. en planta baixa, excepte les sitges agrícoles i les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.
- La distància mínima de l'edificació al límit de la finca serà de 15 m.
- En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i es plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres d'espècies autòctones, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m. de longitud, per tal de mitigar l'impacte visual de la construcció. En el sectors ubicats al nord del terme municipal es recomana la plantació de fileres de xiprers, com és tradicional al conjunt de la comarca.
- Els coberts per l'ús eqüestre tindran una superfície màxima de 160 m² i una alçada màxima de 3 m. Només es permet 1 cobert per cada 12.500 m² de superfície en propietat. La distància mínima de l'edificació al límit de la finca serà de 15 m.
- La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del lloc. El nivell de construcció i dels materials seran adequats a l'entorn. Els paraments verticals s'executaran amb paret de pedra o arrebossat amb caparrós. Les cobertes seran amb teula ceràmica o d'altres materials que presentin tonalitats cromàtiques terroses.

- Les casetes per a eines associades als horts tindran una superfície màxima construïda de 6 m² en una sola edificació, amb una alçada màxima de 3 m., i se situaran adossades als murs de pedra o bé als límits dels horts. Els materials a utilitzar per fer les parets seran la fusta, la pedra seca o les parets de maons amb arrebossat color terrós. Les cobertes hauran de presentar tonalitats cromàtiques terroses. Es prohibeix la utilització de materials com plàstics, planxes, bidons, ferralla o altres materials inadequats per elaborar barraques d'eines, així com els tancaments dels espais d'horts.

- Els hivernacles se situaran a una distància mínima de 5 m. del límit de la finca, tindran una alçada màxima de 3 m. i no podran ocupar més del 15% de la superfície de la finca.

- Les instal·lacions dedicades al cultiu intensiu d'horta o flor no seran considerades edificacions quan siguin desmuntables i no tinguin fonaments ni murs perimetrals.
- En aquestes instal·lacions no es permetrà cap altre ús que no sigui el cultiu.
- Els hivernacles en desús es desmuntaran per part del propietari.

- Els hivernacles per al cultiu de caragols són edificacions vinculades a la pròpia explotació i recol·lecció de caragols. Es regularan segons les mateixes condicions que els hivernacles de cultiu vegetal. Les existents abans de l'aprovació d'aquest Pla especial i ubicades en sòl de protecció natural i paisatgística i forestal podran mantenir l'activitat de manera provisional fins que cessi l'ús per al qual estan autoritzades o canviïn de propietari. Posteriorment només podran ubicar-se en sòl agrícola.
3. **Construccions forestals: són edificacions vinculades a la pròpia explotació, per a l'emmagatzematge temporal de suro, llenya i/o altres productes forestals, en finques productores, com a pas previ al transport a les indústries transformadores.** Aquestes construccions hauran de requerir una parcel·la mínima de 25 ha. i complir les condicions següents:
 - Justificar l'existència de boscos productors a la pròpia finca mitjançant permisos d'extracció, l'existència d'un pla tècnic de gestió i millora forestal o un informe indicatiu de la situació de les masses productores en la pròpia explotació.
 - S'hi admet l'emmagatzematge temporal de productes d'altres explotacions, però no es permet cap activitat transformadora.
 - S'hauran d'instal·lar en sòl agrícola, i dintre d'aquest, en el d'escàs valor o erms. En les zones forestals només s'admeten en clarianes del bosc i mai dins les formacions arbòries.
 - Tindran una zona lliure al voltant que s'arborarà amb arbres autòctons, situats en rengle paral·lelament a les façanes.
 - Les construccions s'ajustaran als següents paràmetres:
 - La seva ocupació no superarà el 2% de la superfície del terreny, amb un màxim de 1.500 m².
 - L'alçada màxima permesa és de 5 m.
 - La distància mínima de l'edificació al límit de la finca serà de 12 m.
 - La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del lloc. El nivell de construcció i dels materials serà de bona qualitat i adequats a l'entorn. Els paraments verticals s'executaran amb paret de pedra o arrebossat amb caparrós, les cobertes seran amb teula ceràmica o d'altres materials que presentin tonalitats cromàtiques terroses.
 4. **Instal·lacions relacionades amb les obres públiques:** són aquelles directament i immediatament referides a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques, però no les que ho siguin amb els aprofitaments relacionats amb l'obra pública, o amb els usos de què és susceptible en funció de les seves característiques.
 5. **Edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i/o d'interès social,** en les condicions que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. En qualsevol cas s'ajustaran als següents paràmetres:
 - L'alçada màxima de les edificacions serà de 6,50 m.
 - La distància als límits de finca serà com a mínim de 12 m.
 - Les noves construccions es situaran a una distància mínima de 250 m. del sòl urbà o urbanitzable delimitat.
 - Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats, colors i volumetria que garanteixi una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.
 - Es tramitarà prèviament un Pla Especial Urbanístic en els següents casos:
 - Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
 - Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure. En aquestes activitats, les obres i les instal·lacions seran les mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

Article 225. Tancaments de finques¹⁰⁴

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

A l'article 225, es modifiquen els apartats 5, 6 i 7:

1. Qualsevol tancament de finca que es vulgui portar a terme requerirà llicència urbanística. Les llicències urbanístiques que s'atorguin indicaran concretament el tipus i la longitud de tanques admeses, de manera que qualsevol particular que construeixi un tancament no autoritzat amb la llicència corresponent podrà ser requerit a aturar les obres o, fins i tot, a enderrocar la tanca col·locada.
2. Les tanques es separaran un mínim de 4 m. de l'aresta exterior dels camins o de les servituds públiques en finques a peu de carretera o de la xarxa fluvial.
3. L'alçada màxima de les tanques serà de 2,5 m., excepte si són elements únicament vegetals.
4. No es permet la construcció de noves tanques amb base d'obra.

5. Es defineixen com a tanques no permeables tots aquells tancaments en xarxa metàl·lica de malla inferior als 10 cm. de costat, d'estructura metàl·lica rígida oberta i d'obra de construcció amb acabats arrebossats o llisos, que no puguin creuar lliurement la fauna salvatge. Es defineixen com a tanques permeables tots aquells tancaments en xarxa metàl·lica de malla mínima de 10 cm. de costat, les tanques vegetals, les de fusta, les de pedra seca i les d'obra de construcció que es puguin escalar, en els dos últims casos quan no tinguin complements metàl·lics o de vidre no penetrables, que pot creuar lliurement la fauna salvatge.

6. La instal·lació de tanques permeables és admesa en tot l'àmbit d'aquesta normativa, sense perjudici dels altres apartats d'aquest article i de les normes particulars de cada sistema o zona.

7. La instal·lació de tanques no permeables per a instal·lacions agropecuàries, instal·lacions forestals, aprofitament ramader extensiu, protecció de cultius o en carreteres amb risc d'accidents per atropellament de fauna, que afectin a superfícies superiors a 1 ha. només es podrà admetre quan no afecti les servituds de pas existents ni suposi un impacte excessiu sobre el lliure trànsit de la fauna salvatge, motius per als quals es podran requerir sistemes de facilitin el seu pas.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DE LES CATEGORIES DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ 1 SÒL NO URBANITZABLE FORESTAL

Article 226. Definició

1. Aquest Pla qualifica com a sòl no urbanitzable forestal el sòl rústic poblat d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes, així com els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests, i els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la forestació o la reforestació. Es considera zona forestal aquell espai del sòl no urbanitzable grafat en el plànol del sòl no urbanitzable, que inclou els principals boscos del Massís de l'Ardenya, tant dins el límit del PEIN com fora.
2. En el sòl no urbanitzable forestal es distingeixen dues subcategories:
 - a) Sòl no urbanitzable forestal inclòs dins dels límits de l'espai del PEIN (Massís de Cadiretes). Aquests terrenys estaran sotmesos a les determinacions establertes de forma de Pla especial de protecció del medi natural del Massís de Cadiretes, que haurà de desenvolupar l'administració competent.
 - b) Sòl no urbanitzable forestal exclòs dels límits de l'espai del PEIN (Massís de Cadiretes). Malgrat que no formin part del PEIN, s'estableix, com a criteri general, que s'hi aplicarà la mateixa normativa definida per al Pla especial de protecció del medi natural del Massís de Cadiretes una vegada estigui aprovada.
3. Mentre no es desenvolupi el Pla especial de protecció del medi natural del Massís de Cadiretes, a la zona forestal del municipi s'aplicarà allò que preveu la present Secció.

Article 227. Usos permesos

1. En el sòl no urbanitzable forestal són permesos els usos següents:
 - Forestal
 - Agrícola preexistent
 - Ramaderia extensiva
 - Magatzems i instal·lacions agrícoles i forestals estrictament vinculats a l'activitat agrícola i forestal
 - Usos d'interès públic, d'acord amb l'apartat 4 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, excepte la instal·lació de línies elèctriques aèries, antenes de telecomunicacions, gasoductes o altres instal·lacions de serveis referides a l'article 26.
 - Educació ambiental
 - Senderisme, cicloturisme i passejades a cavall
 - Habitatge familiar, en els termes establerts en l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
 - Residència casa de pagès
 - Càmping
2. Es prohibeixen de manera específica les activitats extractives i l'acumulació de runes a la zona forestal.

Article 228. Condicions específiques

1. Amb caràcter general, es protegirà l'estat actual del sòl no urbanitzable forestal davant les possibles transformacions per l'home (urbanització, desforestacions, introducció de vegetació al·lòctona, degradació dels ecosistemes existents, etc.).
2. A les construccions existents és possible la seva utilització com a turisme-rural i casa de colònies, sempre i quan no desvirtuin la naturalesa del sòl. Perquè es puguin desenvolupar aquestes activitats, a més d'obtenir les corresponents autoritzacions, caldrà presentar prèviament un projecte on s'analitzi l'impacte social i ambiental de la seva implantació. En el cas que s'hagi d'ampliar la superfície de la masia existent es podrà arribar fins a un sostre màxim de 250 m² construïts. En el cas que sigui necessari un sostre superior es tramitarà un Pla especial.
3. L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora. En finques superiors a 25 ha. els aprofitaments forestals s'han de portar a terme necessàriament en el marc d'un Pla Tècnic de Gestió i Millora Forestal (PTGMF) i, en finques inferiors, d'un Pla Simple de Gestió Forestal (PSGF) aprovats. Tots els aprofitaments s'hauran de redactar d'acord amb els següents criteris:
 - a) La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona.
 - b) Les restes dels aprofitaments forestals s'hauran de triturar o retirar, per evitar l'acumulació de biomassa seca que incrementi el risc d'incendi forestal.
 - c) L'Ajuntament podrà redactar un Pla especial per a la regulació específica de la gestió i ús del sòl forestal, amb l'objectiu de garantir el manteniment de la massa boscosa en les millors condicions ecològiques i la seva explotació de forma sostenible.
 - d) El bosc de suros serà considerat d'estricta protecció. Únicament podrà explotar-se per als usos tradicionals de producció surera, segons el que estableix l'Ordre d'11 de maig de 1988, del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, de regulació de l'obtenció del suro i del pelegrí i de la millora de les sureres; prohibint-se la seva substitució per altres espècies.
4. Els usos educatiu, cultural i de restauració i allotjament rural només es permetran en masies tradicionals existents, i requeriran d'un acord municipal favorable quant al seu interès públic, en forma d'inclusió de la masia al Catàleg del patrimoni històric de Sant Feliu de Guíxols.
5. No està permesa cap edificació de nova planta, llevat de les construccions relacionades amb l'activitat agrícola, ramadera i forestal i, l'ampliació d'habitatges existents.
6. D'acord amb la normativa vigent, es podran crear àrees forestals recreatives i rutes excursionistes adreçades a un ús públic lleuger, sense consolidar-se com a grans centres de serveis turístics, i situant-se en llocs on no comportin riscos d'incendis, ni riscos per a les persones en cas d'incendi.
7. La regulació i gestió de l'activitat forestal en aquesta zona és responsabilitat de l'administració competent, sense perjudici d'aquelles activitats que requereixin llicència municipal. En tot allò que sigui aplicable, s'observaran els preceptes específics establerts per la legislació forestal vigent.
8. Sens perjudici d'altres actuacions que obtinguin les corresponents autoritzacions, les actuacions forestals queden limitades a operacions de sanejament i millora forestal que reforcin els arbres i els arbustos plannifolis (alzines i sureres) enfront dels pins i dels arbustos heliòfils propis de la pineda (brucs, estepes, argelagues i gatoses).
9. Amb caràcter general, s'autoritza la tala d'arbres per assolir les mesures necessàries en la prevenció i lluita contra incendis forestals, especialment en un radi de 25 m. al voltant de les edificacions i per a la estructuració, si s'escau, de tallafocs.
10. De manera puntual es permetrà l'obertura d'espais de pastures seminaturals enmig del bosc, que no es podran conrear en cap cas, d'un màxim de 2 ha. de superfície en terrenys amb un pendent inferior al 5%, sempre que no hi hagi cap altre espai obert en un radi de 500 m. Aquesta transformació en pastures requereix l'autorització del Departament de Medi Ambient, d'acord amb l'article 58 de la Llei 6/1998.
11. Per a les edificacions que, en aplicació d'allò que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, es declari d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un Pla especial que contempli:
 - La detecció i correcció de l'impacte ambiental.
 - Els efectes territorials i paisatgístics de la seva implantació.
 - Les servituds de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació d'un nucli de població.
 - Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.
12. En la zona forestal solament es permeten tanques en els casos següents:
 - Per delimitar finques amb activitat ramadera o agrícola caldrà utilitzar sempre tanques permeables.
 - Les tanques no permeables solament es podran utilitzar per delimitar edificis i instal·lacions (no finques) directament vinculats a l'activitat forestal, ramadera o agrícola.

13. L'obertura de vies d'escalada o "vies ferrata" requerirà de la corresponent llicència municipal. Per a l'atorgament de la llicència es tindrà en consideració la presència, a la zona afectada, d'espècies vegetals i/o animals d'interès.
14. Sens perjudici del que estableix la legislació forestal vigent, per les estassades del sotabosc s'evitarà l'eliminació de les espècies no piròfites, així com també arrancar les rabasses o altres tipus d'arrels en vessants amb pendents significatives. Per destriar les espècies piròfites de les no piròfites s'estarà a allò que disposa l'article 2, apartat r), del Decret 268/1996, de 23 de juliol, pel qual s'estableixen mesures de tallada periòdica i selectiva de vegetació en la zona d'influència de les línies aèries de conducció elèctrica per la prevenció d'incendis forestals i la seguretat de les instal·lacions.
15. Per a la implantació de l'ús de càmping serà necessari tramitar prèviament un Pla especial urbanístic, en aplicació d'allò que estableix l'article 47.6.e) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

SECCIÓ 2. SÒL NO URBANITZABLE AGRÍCOLA

Article 229. Definició

Aquest Pla qualifica com a sòl no urbanitzable agrícola aquells sòls que tenen un especial valor agrícola, ja estiguin conreats o no.

Article 230. Usos permesos

1. Al sòl no urbanitzable agrícola es permeten els usos següents:
 - Forestal
 - Agrícola en totes les seves varietats
 - Ramaderia extensiva (inclou granges de caragols)
 - Hípiques
 - Habitatge familiar en les masies existents
 - Magatzems i instal·lacions agrícoles i forestals estrictament vinculats a la primera transformació dels materials, quan la naturalesa de l'activitat n'exigeixi l'emplaçament en medi rural
 - Usos d'interès públic, d'acord amb l'apartat 4 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
 - Educació ambiental
 - Senderisme, cicloturisme i passejades a cavall
 - Residència casa de pagès
 - Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques
 - Càmping
2. Es prohibeixen de manera específica les activitats extractives i l'acumulació de runes.

Article 231. Condicions específiques

1. Com a criteri general, s'evitarà la modificació del mosaic existent actualment, tant pel què fa als cultius com a les zones forestals.
2. Els boscos i retalls forestals, les àrees de vegetació seminatural i d'altres semblants existents a la zona s'hauran de mantenir sense canviar d'ús. Això sense perjudici de l'aprofitament forestal que s'hi pugui fer.
3. La regulació i gestió de l'activitat forestal en aquesta zona és responsabilitat de l'administració competent, sens perjudici d'aquelles activitats que requereixin llicència municipal. En tot allò que sigui aplicable, s'observaran els preceptes específics establerts per la legislació forestal vigent.
4. Queden prohibides les plantacions d'espècies exòtiques com l'eucaliptus, robínies, plataners i pollancres diferents a l'autòcton (*Populus nigra*) que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona.
5. A les masies existents és possible la seva utilització per a turisme-rural i casa de colònies, sempre i quan no desvirtuin la naturalesa del sòl. Perquè es puguin desenvolupar aquestes activitats, a més d'obtenir les corresponents autoritzacions, caldrà presentar prèviament un projecte on s'analitzi l'impacte social i ambiental de la seva implantació. En el cas que s'hagi d'ampliar la superfície de la masia existent, es podrà arribar fins a un sostre màxim de 250 m² construïts. En el cas que sigui necessari un sostre superior als 250 m² es tramitarà un Pla especial.
6. Els usos educatiu, cultural i de restauració i allotjament rural només es permetran en masies tradicionals existents, i requeriran d'un acord municipal favorable en quant al seu interès públic, en forma d'inclusió de la masia al Catàleg del patrimoni històric de Sant Feliu de Guíxols.

7. Les àrees de lleure existents o que es puguin crear en aquesta zona s'adreçaran principalment a un ús públic lleuger, i no es concebran com a grans centres de serveis turístics.
8. En la zona agrícola solament es permeten tanques en els casos següents:
 - Per delimitar finques amb activitat ramadera o agrícola caldrà utilitzar sempre tanques permeables.
 - Les tanques no permeables solament es podran utilitzar per delimitar edificis i instal·lacions (no finques) directament vinculats a l'activitat forestal, ramadera o agrícola.
9. No és permesa l'obertura de nous camins o carreteres. L'obertura de nous senders, i la instal·lació de línies elèctriques o antenes de telecomunicacions, s'haurà de justificar en la corresponent avaluació d'impacte ambiental.
10. Es podran realitzar activitats de conreu en totes les seves varietats, inclosos els hivernacles, sempre i quan s'ajustin a les previsions d'aquest POUM.
11. Queda prohibida l'eliminació dels marges herbacis i arbustius dels camps de conreus existents. Als camps i al seu voltant es potenciarà el manteniment, la millora i la creació de marges vegetals, amb arbres, arbustos o vegetació herbàcia autòctona, així com la creació de franges lliures de l'ús d'herbicides en una amplada de 5 m. al perímetre exterior dels cultius.
12. Per a les edificacions que, en aplicació d'allò que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, es declari d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un Pla especial que contempli:
 - La detecció i correcció de l'impacte ambiental.
 - Els efectes territorials i paisatgístics de la seva implantació.
 - Les servituds de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació d'un nucli de població.
 - Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.
13. Per a la implantació de l'ús de càmping serà necessari tramitar prèviament un Pla especial urbanístic, en aplicació d'allò que estableix l'article 47.6.e) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

SECCIÓ 3. SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ NATURAL I PAISATGÍSTICA

Article 232. Definició

1. Aquest Pla qualifica com a sòl no urbanitzable de protecció natural i paisatgística aquell sòl que, per les seves característiques naturals, geològiques, paisatgístiques o ambientals, han de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar-les transformant les seves condicions actuals.
2. Dins d'aquesta sòl de protecció natural i paisatgística, i sempre que no es contradigui amb les normes específiques que la regulen, serà d'aplicació la normativa corresponent al sòl no urbanitzable agrícola, en les zones d'usos agrícoles, i la corresponent al sòl no urbanitzable forestal, en les zones d'usos forestals.

Article 233. Usos permesos

1. En el sòl no urbanitzable de protecció natural i paisatgística es permeten els usos següents:
 - Forestal
 - Agrícola (no s'admeten hivernacles)
 - Habitatge monoresidencial en les masies preexistents
 - Residència casa de pagès i casa de colònies en les masies preexistents
2. Es prohibeix expressament la construcció de nous habitatges, indústries, magatzems, infraestructures viàries, elèctriques o de qualsevol tipus, les activitats extractives i l'acumulació transitòria o permanent de terres o runes.

Article 234. Condicions específiques

1. En aquesta àrea es prohibeix qualsevol tipus de murs i tanques no permeables.
2. Aquest sòl podrà computar als efectes de càlcul de la unitat mínima de conreu obligat, situant la possible edificació fora d'aquest sòl si el conjunt de la finca té altres qualificacions.
3. Les masies existents podran ampliar-se si la superfície de la finca és superior a les 5 ha. o a la unitat mínima forestal, segons la seva ubicació, i si s'ajusten a les determinacions del present POUM.

4. En les masies existents és possible la seva utilització per a turisme-rural i casa de colònies, sempre i quan no desvirtuin la naturalesa del sòl. Perquè es puguin produir aquestes activitats, a més d'obtenir les corresponents autoritzacions, caldrà presentar prèviament un projecte on s'analitzi l'impacte social i ambiental de la seva implantació. En el cas que s'hagi d'ampliar la superfície de la masia existent es podrà arribar fins a un sostre màxim de 250 m² construïts. En el cas que sigui necessari un sostre superior als 250 m² es tramitarà un Pla especial.
5. En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les seves característiques morfològiques, no s'hi admeten les noves edificacions ni infraestructures d'utilitat pública i interès social.
6. La massa boscosa serà considerada d'estricta protecció, prohibint-se la tala d'arbres, els moviments de terres i els canvis de relleu o morfologia del terreny, a no ser que siguin actuacions contemplades en un pla de prevenció d'incendis forestals aprovat, en un pla tècnic de gestió i millora forestal o en un pla simple de gestió forestal.

SECCIÓ 4. SÒL NO URBANITZABLE COSTANER

Article 235. Definició

1. Aquest Pla qualifica com a sòl no urbanitzable costaner el sòl inclòs en les unitats territorials de regulació de sòl costaner (UTR-C) pel Pla director urbanístic del sistema costaner de Catalunya. La classe i categoria de sòl no urbanitzable costaner es determina per raó de la incompatibilitat amb llur transformació.
2. Dins del sòl no urbanitzable costaner s'estableixen les següents zones:
 - a) Zona C-PEIN que correspon al sòl no urbanitzable costaner inclòs en el PEIN (codi gràfic CPEIN en el PDUSC)
 - b) Zona C-1 que correspon al de sòl no urbanitzable costaner 1 (codi gràfic C1 en el PDUSC).

Article 236. Règim d'ús del sòl no urbanitzable costaner

1. El sòl de la zona C-PEIN que correspon al sòl no urbanitzable costaner inclòs en el PEIN (clau NU-CPEIN i codi gràfic CPEIN) resta sotmès al règim d'ús establert per la seva normativa específica aplicable i pel règim d'ús corresponent al sòl no urbanitzable costaner 1 (clau NU-C1 i codi gràfic C1) en tot allò que comporti un superior nivell de protecció.
2. El sòl de la zona C-1 que correspon al sòl no urbanitzable costaner 1 (clau NU-C1 i codi gràfic C1) es subjecta al següent règim d'ús:
 - a) S'admeten els usos directament vinculats a la naturalesa rústica dels terrenys, és a dir, els usos i les activitats agrícoles, ramaderes i forestals, així com aquelles construccions, edificacions i instal·lacions de nova implantació directament vinculades a les esmentades activitats pròpies del sòl no urbanitzable, inclòs l'habitatge familiar que estigui directament i justificadament associat a aquestes.
Així mateix s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals que estiguin incloses pel planejament urbanístic en el Catàleg previst a l'article 50.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol per a destinar-les a habitatge familiar, establiments de turisme rural en les modalitats i amb els requisits regulats per la legislació de turisme rural vigents a Catalunya, a activitats d'educació en el lleure i a establiments hotelers amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.
 - b) S'admeten les activitats o els equipaments d'interès públic que necessàriament s'hagin d'emplaçar en el medi rural previstos a l'apartat 4 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, sempre que es demostrï que no és possible una ubicació alternativa en altres sòls no urbanitzables de menor nivell de protecció.
En el cas que les activitats previstes a les lletres a) i b) de l'esmentat article, és a dir, - les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i l'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, i els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans -, es vulguin ubicar dins de la franja de 500 metres de sòl NU-C1, solament seran admeses aquelles que s'hagin d'implantar necessàriament a la zona costanera per raó de la seva vinculació directa i funcional al mar o a la costa.
En qualsevol cas, els projectes per a la implantació d'aquests usos i activitats s'han de tramitar i, si s'escau, autoritzar sota els criteris legals restrictius de preservació d'aquest sòl front al procés de desenvolupament urbà, i de màxima integració ambiental de les construccions i de les activitats.

L'aplicació dels dits criteris restrictius en aquesta subcategoria de sòl no urbanitzable costaner 1, comporta la desestimació d'aquells projectes que lesionin o impedeixin la preservació dels valors i l'assoliment de les finalitats que l'article 1r. de les Normes urbanístiques del Pla director urbanístic del sistema costaner persegueix, respectivament, d'acord amb allò establert pels apartats 7 i 9 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

- c) Per a l'autorització de les construccions i edificacions de nova planta, inclosos els hivernacles, a que es refereixen els apartats a) i b) del present article, caldrà elaborar un estudi paisatgístic que haurà d'ésser degudament informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge.
- d) Pel que fa a l'explotació de recursos naturals mitjançant noves activitats extractives, solament s'admeten en els sòls d'aquesta subcategoria que estan fora de la franja de 500 metres definida a l'article 4 de les Normes del Pla director urbanístic del sistema costaner, i sotmeses a la legislació sobre mesures addicionals de protecció dels espais naturals afectats per activitats extractives.
- e) No es permet la instal·lació de cartells de propaganda i d'altres elements similars llevat dels que serveixen exclusivament per a l'orientació, els quals, seran establerts de manera que no afectin a l'harmonia del paisatge.
- f) En coherència amb el règim d'usos establert per al sòl no urbanitzable costaner 1, no s'admetran els Plans especials urbanístics previstos als apartats b) i c) de l'article 67.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, excepció feta, en aquest últim supòsit, d'aquells que requereixin la implantació de turisme rural o d'establiments hotelers en edificacions preexistents que regula l'apartat a) d'aquest article.
- g) Per a l'autorització dels projectes d'usos, obres, instal·lacions i construccions admesos en aquesta subcategoria, es requerirà, en tots els casos formular un estudi paisatgístic que haurà d'ésser degudament informat per l'òrgan competent en la matèria.
- h) No s'admeten altres usos, obres, instal·lacions o construccions distints dels específicament admesos dintre d'aquesta subcategoria de sòl no urbanitzable costaner, tant si són de primera implantació com si es tracta d'ampliació dels preexistents, sens perjudici del que s'estableix a les Disposicions transitòries de les Normes del Pla director urbanístic del sistema costaner, pel que fa al manteniment dels usos preexistents.
- i) La circulació amb vehicles motoritzats pel medi rural d'acord amb la legislació aplicable, s'ha de limitar a les carreteres i camins degudament habilitats, excepció feta de la relacionada amb les activitats permeses i la dels serveis públics d'emergència.
- j) Totes les activitats de naturalesa rústica que exigeixin moviments de terra, amb la finalitat d'implantar noves instal·lacions, efectuar rompudes i/o artigatges per a nous conreus s'han de subjectar al procediment de l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

TÍTOL VIII. PROTECCIONS URBANÍSTIQUES I FOMENT DE LA SOSTENIBILITAT

CAPÍTOL I. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI CULTURAL

Article 237. Objectius i naturalesa de la protecció

Aquest Pla incorpora i integra a nivell urbanístic els valors del patrimoni cultural dels elements d'interès arqueològic, històric, artístic, paisatgístic i mediambiental, així com de l'arbrat, per tal de regular la seva conservació i revalorització en relació a l'ordenació proposada.

Article 238. Protecció de béns.

Aquest Pla inclou el Catàleg de béns a protegir. La protecció del patrimoni arquitectònic es regeix pel Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic i elements d'interès artístic, històric i paisatgístic de Sant Feliu de Guíxols, que integra el present POUM. D'acord amb la legislació urbanística vigent, el seu Catàleg inclou els monuments, construccions o edificis d'interès arquitectònic, històric, artístic, elements arqueològics, jardins, parcs o paisatges.

Article 239. Catàleg de masies i cases rurals

De conformitat amb allò que preveu l'article 50.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, aquest POUM incorpora el Catàleg de masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció i rehabilitació. Les actuacions en aquestes construccions s'ajustaran a les previsions contingudes en el Títol VII d'aquestes Normes.

CAPÍTOL II. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

Article 240. Mesures destinades a la protecció dels recursos hidrològics

Per tal d'aconseguir que l'explotació dels recursos hídrics del municipi es dugui a terme sense agreujar la ja actualment precària situació, es considera necessari establir les següents condicions que seran d'aplicació en les perforacions de nous pous o millores dels existents que realitzin els particulars:

- a) L'aigua que s'extregui, que haurà de comptar amb l'oportuna concessió de l'Administració, haurà d'ésser per a ús exclusiu de l'interessat, estant totalment prohibida la seva venda a tercers.
- b) S'haurà de respectar una distància entre perforacions de 100 metres.
- c) L'Ajuntament podrà clausurar l'extracció quan es constati que s'incompleixen les anteriors prescripcions.
- d) Resta prohibit en tot el terme municipal, la utilització d'adobs i/o insecticides els components dels quals puguin produir la contaminació per nitrats de l'aqüífer.
- e) Els pous no legalitzats per l'Administració disposen d'un termini d'un any per fer-ho, en cas de no obtenir la legalització, hauran de cessar en l'explotació.
- f) L'Ajuntament podrà controlar les extraccions mitjançant aparells de mesura, els quals hauran d'ésser instal·lats a càrrec dels titulars de les explotacions. L'Ajuntament podrà, en qualsevol moment, col·locar i tenir accés lliure sense cap tipus d'impediment per realitzar les lectures dels aparells.

Article 241. Mesures per a l'estalvi energètic

1. En el desenvolupament del present Pla es potenciarà l'aplicació de mesures de tot tipus encaminades a aconseguir alts nivells d'estalvi energètic.
2. En el projecte i execució de les noves urbanitzacions, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, es procurarà emprar solucions que permetin que els consums d'energia siguin el mínims en relació a uns nivells de funcionament adient. Així, per exemple, en l'enllumenat públic s'empraran reductors de potència, làmpades de sodi, etc., i caldrà aportar estudi d'estalvi energètic justificatiu. Similars criteris s'aplicaran a la resta de serveis.

3. Als efectes d'adaptar les construccions als nous requeriments energètics i mediambientals de la societat actual, en els processos edificatoris es tindran en compte els següents criteris:
 - Adaptar l'edifici al seu entorn.
 - Procurar, als nous habitatges, dotar-los sempre de ventilació creuada.
 - Utilitzar sistemes passius de control ambiental.
 - Utilitzar energies renovables i cercar l'eficiència energètica.
 - Disminuir l'impacte ambiental de la construcció.
 - Tractament dels residus de la construcció.
4. L'Ajuntament podrà desenvolupar aquests criteris mitjançant una Ordenança específica de Protecció de medi ambient.

Article 242. Mesures per a la recollida de residus sòlids urbans

La urbanització dels sectors de planejament i les edificacions hauran d'incloure els dispositius i les reserves que determini obligatòries l'ordenança municipal de recollida de residus sòlids urbans.

NO NORMATIU

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

Les determinacions establertes en el present POUM en relació al sistema d'equipaments comunitaris, o les que es prevegin en els corresponents plans especials, prevaldran sobre les contingudes en els Plans parcials aprovats abans de l'entrada en vigor del POUM.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

S'afegeix una nova disposició addicional

1. Tots els edificis residencials plurifamiliars construïts amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'Habitatge que no disposin d'aparell elevador per a persones i que, segons la normativa actual vigent, haurien de disposar-ne, la instal·lació del qual comporti una contradicció amb els paràmetres edificatoris aplicables segons el POUM, es podran acollir a la present disposició per tal d'obtenir llicència per a la seva instal·lació, d'acord amb les següents regles:

1.a. Té la consideració d'instal·lació d'aparell elevador per a persones el conjunt format pel volum de l'aparell elevador, la seva carcassa i un replà reglamentari per planta

1.b. Aquest conjunt es considera com a element tècnic de les instal·lacions comunes de l'edifici i no computa a efectes de compliment dels paràmetres d'edificabilitat, volum, ocupació de parcel·la o alineació a vial

2. L'aparell elevador s'haurà d'instal·lar preferentment dins el gàlip existent de l'edifici i s'haurà d'escollir sempre la solució tècnica que millor garanteixi el compliment de la normativa urbanística i sectorial aplicable, independentment del cost econòmic que això representi:

2.a. Si s'instal·la en un pati de ventilació de l'edifici, s'ha de garantir que els habitatges compliran amb el Decret 55/2009, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges.

2.b. Si la sala de màquines redueix la superfície de ventilació i d'il·luminació del pati, no es podrà situar a la planta baixa ni a la coberta de l'edifici.

2.c. Si s'instal·la a l'ull de l'escala i a l'espai d'accés comunitari, s'ha de garantir que les condicions d'evacuació de l'edifici no quedaran mermades. En aquest supòsit, no s'exigirà el compliment de les normes de ventilació de l'escala comunitària, però s'haurà de justificar que la solució proposada és la que aconsegueix més superfície de ventilació.

3. L'aparell elevador es podrà instal·lar fora del gàlip existent de l'edifici, en el cas que sigui impossible materialitzar-lo dins el gàlip i prèvia tramitació d'un Pla especial d'ordenació de volums que ho justifiqui:

3.a. Si s'ubica sobre terrenys privats, s'haurà d'instal·lar on menys impacte visual i sonor causi, integrant-se el millor possible en l'edifici preexistent.

3.b. Si s'ubica sobre terrenys ocupant totalment o parcial espais de domini públic, només s'autoritzarà quan es mantingui la funcionalitat de l'espai públic, a més de complir l'establert a l'apartat anterior.

En aquest cas, simultàniament a la llicència d'obres s'atorgarà una autorització d'ocupació privativa del domini públic, que cessarà quan l'edifici sigui substituït, o bé anticipadament, quan l'interès públic acreditat en el corresponent expedient consideri necessària la seva extinció. En qualsevol dels casos, amb l'extinció de l'autorització procedirà la desocupació del domini públic restituint-lo en el seu estat original.

En cas que s'haguessin de desplaçar les instal·lacions situades al domini públic, els costos els hauria d'assumir el sol·licitant de la llicència.

4. Són autoritzables les instal·lacions d'aparells elevadors d'acord amb la present disposició, en els edificis que, segons el POUM, hagin quedat en situació de volum disconforme.

5. Aquesta disposició no és aplicable als edificis en situació de fora d'ordenació.

6. Normes de procediment:

6.a. Per a l'obtenció de la llicència, caldrà presentar un projecte que compleixi els requisits generals establerts per a les llicències d'obra major i justifiqui la normativa tècnica aplicable en els aspectes de seguretat i les prescripcions d'aquesta disposició.

6.b. En el cas d'instal·lacions en edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal, la sol·licitud de llicència l'ha de signar el president de la Comunitat de Propietaris i s'hi ha d'adjuntar la documentació acreditativa que s'han pres els acords corresponents en el si de la Comunitat, en la forma i amb els requisits previstos per la vigent Llei de Propietat Horitzontal.

Per tal resoldre buits legals que ens hem trobat des que es va aprovar el POUM a l'hora d'informar construccions i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme i poder acotar amb més precisió les actuacions que espoden fer en aquests tipus de construccions, es modifiquen les disposicions primera i segona.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA

*Disposició introduïda amb la modificació puntual MP POUM-42, publicada al DOGC núm. 9559 del 3.12.2025.
S'afegeix una nova disposició addicional*

- Aquest POUM identifica l'ambient edificat de Punta Brava i estableix un règim diferenciat de protecció, gestió i ordenació del paisatge en part dels aspectes contemplats al punt 3 de l'article 67 de la Normativa d'Integració Paisatgística dels sòls en edificació aïllada del PDURSNS_LG.
- Per a la resta d'aspectes que no han estat modificats, són determinacions d'obligat compliment i d'aplicació directa les disposicions de les seccions segona i tercera del capítol 24 de les NIP del PDU per a les figures de planejament, els projectes d'urbanització i les llicències que es tramitin en desenvolupament dels sòls inclosos dins de l'àmbit de l'ambient edificat de Punta Brava.

NO NORMATIU

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA Construccions, instal·lacions i usos fora d'ordenació¹⁰⁵

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

Es modifica tot el redactat

Queden fora d'ordenació les construccions, les instal·lacions i els usos que d'acord amb aquest POUM estan subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.

També queden fora d'ordenació les construccions preexistents en SNU destinades a habitatge que no estan incloses en el Catàleg Específic de Masies i Cases Rurals i que es van implantar il·legalment, així com les edificacions preexistents en SNU destinades a usos diferents de l'habitatge, implantades il·legalment i a les quals no es poden aplicar les mesures de restauració de la realitat física alterada.

Les construccions i instal·lacions que estan fora d'ordenació es subjecten al règim descrit als apartats 2 i 3 de l'article 108 del TRLU i a l'apartat 1 de l'article 119 del RLU i, per tant, no s'hi poden autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum, però sí les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de dites construccions i instal·lacions. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor d'expropiació i l'autorització adquireix eficàcia si se'n fan constar les condicions en el Registre de la Propietat.

Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.5 del TRLU i l'article 61 del RLU.

Els terrenys on es situïn les construccions, instal·lacions o usos fora d'ordenació no podran parcel·lar-se o segregarse.

SEGONA. Construccions, instal·lacions i usos amb volum disconforme¹⁰⁶

Article modificat segons MP POUM-13, publicada al DOGC núm. 5937 de 08/08/2011

Es modifica tot el redactat

Article modificat segons MP POUM-14, publicada al DOGC núm. 6299 d'23/01/2013

S'afegeix un nou paràgraf a l'apartat 1 de la Disposició transitòria segona de les normes urbanístiques (apartat 1.c)bis).

Article modificat segons MP POUM-05, publicada al DOGC núm. 6291 d'11/01/2013

S'adeqüen els apartats c) i d) i s'afegeix un nou apartat e) a la disposició transitòria segona

Article modificat segons MP POUM-30, publicada al DOGC núm. 7958 del 12/09/2019.

Es modifica tot el redactat.

- Queden en situació de volum disconforme, les construccions, instal·lacions i usos autoritzats en el seu moment de conformitat amb la normativa que resultin disconformes amb les condicions bàsiques d'aquest POUM, sempre que no quedin fora d'ordenació.
- Queden subjectes al règim de disconformitat, les construccions preexistents en SNU destinades a habitatge que no estan incloses en el Catàleg Específic de Masies i Cases Rurals, però que es van implantar legalment, així com les edificacions preexistents en SNU destinades a usos diferents de l'habitatge, implantades legalment i a les quals no es poden aplicar les mesures de restauració de la realitat física alterada.
- Les construccions i instal·lacions que tinguin un volum disconforme es subjecten al règim descrit als apartats 4 i 5 de l'article 108 del TRLU i a l'apartat 2 de l'article 119 del RLU i, per tant, s'hi poden autoritzar obres de consolidació, rehabilitació i canvis d'ús d'acord amb les condicions bàsiques d'aquest POUM.
- D'acord amb el que disposa l'apartat c de l'article 119.2 del RLU, el POUM pot regular els supòsits on el grau de disconformitat de la construcció existent vulnera les condicions bàsiques i en comporti la seva aplicació. En aquest sentit, seran autoritzables:
 - a). La consolidació parcial dels elements estructurals i/o dels tancaments, la reparació de les instal·lacions i dels serveis tècnics comunitaris i les obres menors en habitatges i locals.
 - b). Les obres d'ampliació o augment de volum, quan la disconformitat no es refereixi al tipus d'ordenació i l'augment de sostre s'ajusti a les condicions d'edificació de la zona i es limiti a la diferència entre el sostre existent i el sostre màxim edificable fixat pel POUM.
 - c). Les obres de gran rehabilitació, entenent per gran rehabilitació el que disposa l'apartat a de l'article 119.3 del RLU, i les obres requerides per a la implantació del nou ús, quan la disconformitat no es refereixi al tipus d'ordenació i la construcció existent no superi el 20% del sostre resultant d'aplicar els paràmetres urbanístics que correspongui (fondària, alçària reguladora i número de plantes permeses o el coeficient d'edificabilitat).

d). També, es podran autoritzar augments de volum quan, per execució de les previsions de vialitat o altres sistemes públics previstos en el POUM, es produeixi l'afectació parcial d'un edifici (sempre que aquesta afectació no superi el 25% del seu volum total), i la resta queda en situació de volum disconforme.

En aquests casos, el nou volum no podrà sobrepassar en més del 25% el volum de la part d'edifici afectada, i la seva autorització restarà condicionada al fet que es porti a terme l'execució de l'afectació en qualsevol de les modalitats previstes en aquest Pla

e). Les obres de gran rehabilitació i les obres necessàries per a la implantació d'un nou ús es podran autoritzar sense les limitacions fixades en l'apartat c) precedents, sempre que es compleixin, de manera simultània, les condicions següents:

- Que els usos existents a mantenir o els de nova implantació siguin el dotacional, l'hotel·ler o el residencial comunitari, segons queden definits a les normes urbanístiques del POUM.

També serà d'aplicació pel que fa a l'ús d'habitatge, únicament quan vagi destinat a col·lectius amb necessitats específiques (gent gran, joves, dones víctimes de violència de gènere, etc,...), es porti a terme en edificis complets amb règim de propietat vertical i quan aquests edificis disposin d'espais col·lectius amplis, destinats a serveis personals i dotacionals comunitaris (assistencials, d'esbarjo, etc..), apart d'aquells altres espais comuns propis de l'edifici (circulacions, espais d'instal·lacions i maquinària, d'emmagatzematge, etc, ..), de tal manera que es destini un mínim del 20% de la superfície construïda de l'edifici a aquests espais col·lectius de serveis personals i dotacions comunitàries.

En aquest cas l'edifici no es podrà constituir en règim de propietat horitzontal. Aquesta indivisibilitat s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat abans de la primera ocupació o utilització dels espais resultants.

- Que l'actuació a portar a terme es refereixi al conjunt de l'edifici.
- Que la disconformitat no es refereixi al tipus d'ordenació.

L'admissibilitat dels usos previstos en aquest apartat, quan s'ubiquin en edificacions que ocupin zones on es puguin produir greus danys de persones i bens en episodis d'avingudes de 100 anys de període de retorn i zones inundables per avingudes de 500 anys de període de retorn, estarà condicionada al compliment de les disposicions dels articles 9, 9 bis i 9 ter, i 14 i 14bis, respectivament, del Reglament del domini públic hidràulic aprovat per Real Decret 849/1986, d'11 d'abril..

En qualsevol cas, en les actuacions previstes en aquest apartat, s'haurà de redactar un pla de millora urbana, per a l'adaptació de l'edificació a l'estructura de l'entorn i a l'ambient urbà on estiguin situades, tal com es preveu a l'article 27 d'aquestes normes urbanístiques.

- Els usos preexistents establerts legalment abans del POUM i als quals no es poden aplicar les mesures de restauració de la realitat física alterada, es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat, sempre que no siguin incompatibles amb les seves determinacions i s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació. Si l'adaptació comporta obres d'ampliació, aquestes no seran autoritzables.
- S'aplicaran íntegrament les condicions bàsiques del nou planejament quan les construccions s'enderroquin o el seu valor sigui inferior al cost de la consolidació o rehabilitació. Són condicions bàsiques del POUM: la fondària edificable, l'alçada reguladora, el coeficient d'edificabilitat, l'ocupació màxima, la densitat i l'ús.
- Els terrenys on es situïn les construccions, instal·lacions o usos amb volum disconforme no es podran parcel·lar o segregar.

TERCERA. Edificis i usos en situació de volum o ús disconforme en determinats sectors de millora urbana

1. En els terrenys inclosos en els sectors millora urbana destinats a ús residencial que, amb anterioritat a l'aprovació del POUM, estiguessin qualificats com a zona d'indústria urbana (clau 15) del planejament anterior (SMU 04, 06, 07, 08, 10, 11a, 11b, 25, 27, 30 i 35), les edificacions i usos en situació de volum o ús disconforme se subjectaran al règim següent:
 - a) Es podran autoritzar obres de consolidació i rehabilitació, així com el canvi d'ús a un ús industrial compatible amb l'ús residencial, a un ús d'oficines, o a un ús comercial.
 - b) S'admetran els augments de volum en les mateixes condicions assenyalades en la Disposició Transitòria Segona i, a més, s'admetran els augments de volum que s'ajustin als següents paràmetres establerts pel planejament anterior per a la zona d'indústria urbana:
 - Edificabilitat neta: 1m2st/1m2s.
 - Nombre màxim de plantes: Planta baixa i un pis.

- Alçada reguladora màxima: 10,5 m.
- 2. En els terrenys a que fa referència l'apartat anterior, es podran autoritzar així mateix nous usos industrials compatibles amb l'ús residencial, així com l'ús d'oficines i l'ús comercial, i es podran autoritzar noves edificacions que s'ajustin als paràmetres enunciats en l'epígraf b) del paràgraf anterior, per a destinar-les a aquests nous usos.
- 3. Només serà possible l'atorgament de llicències i autoritzacions en les condicions a què es refereix la present Disposició Transitòria fins a la data en què s'adopti l'Acord d'aprovació inicial del Pla de Millora Urbana que desenvolupi el Sector.

QUARTA. Parcel·la mínima

Les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixi el POUM per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial del present POUM o provenguin de documents reparcel·latoris aprovats inicialment abans de l'aprovació inicial del present POUM, i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior.

CINQUENA: Disconformitat en edificis existents per raó de la densitat

Article modificat segons MP POUM-27, publicada al DOGC núm. 7520 del 20/12/2017.

S'afegeix una nova disposició.

En els edificis existents que siguin conformes amb les condicions bàsiques del POUM referides a la fondària edificable, l'alçada reguladora, el coeficient d'edificabilitat, l'ocupació màxima i l'ús, la densitat és la que correspon al nombre d'habitatges existents legalment implantats abans de l'aprovació inicial del vigent POUM havent-se d'acreditar aquesta circumstància, amb la corresponent llicència d'obres.

Aquesta situació no comportarà l'obligació de reserva de noves places d'aparcament.

DISPOSICIÓ FINAL

L'aprovació definitiva del POUM suposa la derogació, en tot allò que s'oposi a les disposicions d'aquest Pla, de les determinacions pròpies dels instruments d'ordenació urbanística vigents al municipi, les quals seran substituïdes per les establertes en el present Pla.

REDACTAT ORIGINAL ARTICLES MODIFICATS

¹ Article 25. Actes subjectes a llicència municipal

1. Tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres que es realitzin en el terme municipal de Sant Feliu de Guíxols estaran subjectes a l'obligatòria obtenció de llicència urbanística amb caràcter previ a la seva iniciació. Resten, per tant, subjectes a l'obtenció de prèvia llicència urbanística totes les actuacions indicades en l'article 179.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, així com:
 - a) la tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats;
 - b) la realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública; així com les obres d'implantació i/o modificacions de serveis a la via pública i espais públics
 - c) la instal·lació de grues torre i elevadors per a la construcció;
 - d) la instal·lació de bastides que superin l'alçada de planta i un pis;
 - e) la reparació, rehabilitació i pintat del revestiment de façanes d'edificis catalogats;
 - f) la realització de tallafocs;
 - g) la instal·lació de rètols, cartells i plafons de publicitat a les façanes o a la via pública.
 - h) qualsevol altra actuació assenyalada per aquest POUM, per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin i per les ordenances reguladores corresponents i, en general, qualsevol acte que afecti a les característiques naturals dels terrenys o a la imatge del territori.

² Article 27. Característiques estètiques de les edificacions

Les construccions hauran d'adaptar-se, bàsicament, a l'ambient on estiguin situades, i a tal efecte:

- a) Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional hauran d'harmonitzar-se amb el mateix, i també quan, sense existir conjunt d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat dels caràcters indicats.
- b) En els llocs de paisatge obert i natural o en les perspectives que ofereixen el conjunt urbà o en les immediacions de les carreteres i camins de trajecte pintoresc no es permetrà que la situació, volum, alçada dels edificis, murs i tanques o la instal·lació d'altres elements, limiti el camp visual per a contemplar la bellesa natural, trenqui l'harmonia del paisatge o desfiguri la perspectiva pròpia.

³ Article 32. Classificació de les llicències

Les llicències es classifiquen en:

1. Les que requereixen l'aportació d'un projecte subscrit per tècnic competent. Són aquelles obres d'edificació, d'ampliació, de reforma, de reparació o de rehabilitació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents i, en tot cas, les següents:
 - a) Les que afectin als fonaments o als elements estructurals.
 - b) Les que modifiquin el volum o les superfícies construïbles, les instal·lacions o els serveis comuns.
 - c) Les que alterin el nombre d'habitatges o locals existents.
 - d) Les que substitueixin o modifiquin els usos preestablerts o previstos.
 - e) Les que afectin béns immobles catalogats.
 - f) La construccions auxiliars, garatges, magatzems, coberts i piscines.
 - g) La distribució interior del edifici.
 - h) La instal·lació de grues torre.
 - i) Les obres d'enderrocament total o parcial dels edificis.
 - j) Els moviments de terres.
 - k) La realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública, així com les obres d'implantació i/o modificacions de serveis a la via pública i a l'espai públic.
 - l) Les parcel·lacions de finques quan hagin de ser objecte de llicència.
 - m) Aquelles actuacions per a les que la normativa vigent exigeixi projecte tècnic.

⁴ Article 49. Paràmetres reguladors

1. L'ordenació dels diferents àmbits urbans i de les condicions d'aplicació del present POUM es defineixen per a cada zona segons tres tipus de paràmetres reguladors:
 - a) Paràmetres que regulen les condicions de la parcel·la (inclouen les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per a poder-se incorporar al procés urbà).
 - b) Paràmetres que regulen l'edificació (inclouen aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i de l'edificació).
 - c) Paràmetres reguladors d'usos i d'activitats (inclouen 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).
2. Els paràmetres definits en aquest títol regularan de forma genèrica les condicions generals de les diferents zones excepte quan aquestes els determinin amb major concreció.
3. Aquests paràmetres comuns d'ordenació i ús s'entenen únicament aptes per aquells sòls urbans o urbanitzables. En el sòl no urbanitzable i d'acord amb la seva pròpia naturalesa aquest POUM estableix en el corresponent articulat els paràmetres i les condicions específiques que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.

⁵ Article 50. Parcel·la i parcel·lació

1. Parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral.
2. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·laria d'una parcel·la o més mitjançant l'agrupació, subdivisió, divisió o variació geomètrica de les mateixes.

6 Article 60. Densitat d'habitatges referida a l'edificació

1. És la relació entre el nombre màxim d'habitatges permesos i la superfície construïda sobre rasant.
2. En el càlcul d'aquesta superfície construïda sobre rasant s'estimarà únicament el sostre destinat a habitatges incloent-hi escales, accessos i espais de pas.
3. La limitació del nombre d'habitatges edificables prescrita en la regulació de les zones no és d'aplicació en el sostre destinat a habitatges de protecció pública.

7 Article 62. Coeficient d'edificabilitat neta i edificabilitat màxima de parcel·la

1. S'entén per coeficient d'edificabilitat neta el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de la parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2 st / m^2 s).
2. S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir i que és resultat de multiplicar la seva superfície pel coeficient d'edificabilitat neta. S'expressa en m^2 .
3. En aquelles parcel·les en les quals l'edificabilitat màxima s'obté a partir d'un coeficient d'edificabilitat, no es computaran les superfícies construïdes sota rasant però sí els cossos sortints tancats i semitancats i la part de la planta sotacoberta amb una alçada superior a 1,80 metres que sigui habitable i no es destini, a serveis tècnics.

8 Article 65. Planta baixa

1. És el pis baix de l'edifici, el qual se situa a nivell de sòl o dins dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les respectives zonificacions d'aquest POUM.
2. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresòl, excepte en aquelles zones on s'indiqui el contrari.
3. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, les alçaries útils mínimes permeses per la planta baixa seran les següents:
 - 3,00 mts. en usos comercials i magatzem.
 - 2,50 mts. en el cas d'habitatges.
 - 2,20 mts. en el cas d'aparcaments i serveis tècnics.
4. Quan així es disposi en la normativa d'una zona es permetrà la construcció d'un entresolat en la planta baixa. Aquest entresolat se separarà com a mínim 3 metres de la façana de l'edifici per on hi hagi l'accés principal i la seva alçada lliure mínima a sobre i a sota serà de 2,20 metres.

9 Article 67. Planta pis

1. S'entén per planta pis totes aquelles que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa, excepte aquella que tingui la consideració de planta sotacoberta.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 mts., excepte en aquelles que es puguin destinar a ús d'aparcament en què s'admetrà una alçada lliure mínima de 2,20 mts.

10 Article 68. Planta sotacoberta o planta golfes

1. S'entén per planta sotacoberta aquella que, en edificis acabats amb coberta inclinada, se situa per sobre de l'últim pis computat a efectes de determinar el nombre de plantes edificades i per sota de la coberta.
2. L'espai de la planta sotacoberta solament es podrà destinar a:
 - trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.
 - ampliació de l'habitatge situat en el nivell immediatament inferior, sense poder constituir en cap cas una unitat registral independent. La seva superfície o destí no podrà ser mai condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.
3. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació d'aquestes obertures no sobrepassarà el 10% de la superfície de la coberta real.

11 Article 69. Coberta

1. En els edificis acabats amb coberta inclinada la coberta arrencarà a la façana a una alçada no superior als 3,20 metres per sobre del paviment de l'última planta pis i sempre per sota de l'alçada reguladora. En el cas que existeixi planta sotacoberta, la coberta arrencarà a la façana a una alçada no superior als 0,30 metres per sobre del nivell del paviment de la planta sotacoberta. El pendent de la teulada no podrà ser superior al 30%. Els careners de la coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçada de l'arrencada de la coberta en el pla de façana. No s'admetran llucanes per damunt del pla de la coberta.
2. En els edificis acabats amb terrassa, si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, es considerarà com a pla d'arrencada de la coberta el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar els elements de cobertura necessaris i les baranes de protecció amb una alçada màxima total de 1,30 mts. per damunt del pla superior de l'element resistent.
3. Per aquells edificis amb dos acabats i en aquelles zones on la coberta mixta sigui admesa, l'alçada màxima es mesurarà respecte al forjat del terrat real o possible i caldrà que compleixin allò regulat als punts anteriors.
4. La recollida de les aigües pluvials de la coberta es farà de manera que no aboquin sobre l'espai públic.

12 Article 70. Elements admesos sobre l'última planta

1. Si la normativa específica de cada zona no indica el contrari, per sobre de l'última planta només es permetrà:
 - la coberta terminal de l'edifici, segons les condicions de l'article 69.
 - les cambres d'aire i elements de cobertura, en casos que hi hagi terrat o coberta plana.
 - les baranes de façana anterior i posterior amb una alçada màxima de 1,10 mts. des de la coberta terminal de l'edifici

- els elements de separació entre terrats.
 - dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 30% aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escaleres, les antenes i els dipòsits d'aigua.
 - els coronaments decoratius de les façanes, que no podran ocupar una longitud superior a 2/3 de la façana i es separaran 1 m. de les mitgeres.
2. Quan no sigui possible la construcció de la caixa d'escala i la de l'ascensor dins el gàlib indicat anteriorment, aquests podran superar-lo sempre i quan es situïn 3 mts. separats de totes les façanes, tinguin una alçada màxima de 3 mts. sobre el pla superior dels elements resistents i que la seva ocupació conjunta no superi el 10% de la superfície total del terrat. En tot cas, aquests cossos edificats tindran les dimensions justes per protegir els aparells i artefactes necessaris i permetre'n el seu manteniment.
 3. Per sobre dels plans definits per la teulada, podran sobresortir elements de ventilació i xemeneies, antenes i claraboies dels celoberts. Aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se'n separaran més de 50 cms. en cap punt.
 4. La instal·lació de plaques solars i fotovoltaïques s'haurà d'integrar en la composició volumètrica de l'edifici.
 5. Es podran instal·lar pèrgoles sempre que siguin de fusta o ferro, no siguin cobertes de cap sostre ni element impermeabilitzant, admetent-se únicament cobriments vegetals. Les pèrgoles no podran ocupar més d'un 60% de la superfície del terrat, no podran sobresortir dels seus límits i hauran de recular 1,5 metres de la línia de façana.
 6. Es podran utilitzar para-sols de lona sempre que estiguin assegurats contra el vent i amb les mateixes limitacions d'ocupació que les pèrgoles.

13 Article 71. Ventilació i il·luminació

1. En edificis d'habitatges, les sales d'estar i menjadors-hauran de ventilar directament a un espai lliure, al carrer o a pati d'illa. Així mateix, les habitacions hauran de rebre ventilació i il·luminació de la mateixa manera o per mitjà d'un celobert. La ventilació i il·luminació de les altres dependències i peces auxiliars interiors, podrà fer-se també per mitjans tècnics, sempre que s'assegurin les condicions higièniques i estiguin autoritzats per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
2. Les escales comunitàries hauran de satisfer les condicions mínimes establertes per a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.
3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i estances destinats a usos comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.
4. El que es disposa en aquest article sobre ventilació i il·luminació així com l'establert en els articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació i d'addició de plantes noves.

14 Article 72. Celoberts

1. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts depèn de llur alçada. La dimensió del celobert interior serà la que permeti inscriure en el seu interior un cilindre de diàmetre igual a 1/6 de la seva alçada, amb un mínim de 3 mts., que no es produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de 2 mts. i que les seves superfícies mínimes obedeixin a la taula següent:

Alçada del celobert (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m ²)
1	10
2	10
3	12
4	14
5	16

2. El celobert serà mancomunitat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes normes, que l'esmentada mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública i s'inscriuï al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats es regiran, pel que fa a la forma i dimensions, per les disposicions sobre celoberts.
3. Als efectes del que disposa aquest article, els celoberts hauran de complir, també, les condicions següents:
 - Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
 - L'alçada del celobert, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti fins a la més elevada.
 - El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.
 - Els celoberts podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe, entre les parets del celobert i la claraboia amb una superfície de ventilació mínima igual a la superfície del celobert.
4. Els celoberts que presentin un costat obert sobre una parcel·la veïna amb menys alçada reguladora, o sense edificabilitat, hauran d'estar tancats per parets amb acabats de façana o elements de tancament en lames horitzontals.

15 Article 73 Composició de l'edificació

1. Les edificacions s'integraran en el seu entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà atenent a la posició, proporció i dimensions dels forats de les façanes així com als materials i colors emprats.
2. Es podrà superar l'alçada reguladora màxima determinada en la regulació específica de cada zona quan així resulti necessari per fer compatible el nombre de plantes admeses per la qualificació urbanística corresponent i la conservació d'elements catalogats, com ara la façana existent.
3. Les parets mitgeres no podran quedar d'obra vista. Hauran de ser arrebossades i pintades o tenir un tractament igual que una façana.

16 Article 75. Alçada reguladora d'un edifici referida al carrer

1. L'alçada reguladora d'un element o de tot l'edifici, a les zones o sectors que així s'indiqui, és aquella que assenyalava l'alçada en què s'ha de situar aquest element o l'alçada en què s'ha de coronar un edifici.
2. L'alçada reguladora màxima és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.
3. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada reguladora es correspon amb el nombre màxim de plantes assenyalat per la normativa i segons la relació següent:

<i>Nombre màxim de Plantes</i>	<i>Alçada Reguladora Màxima</i>
B+1	6,70 mts.
B+2	9,90 mts.
B+3	12,00 mts.
B+4	15,50 mts.
B+5	19,50 mts.
B+6	22,70 mts.

4. Els edificis catalogats en els que sigui possible augmentar el nombre de plantes edificades, l'alçada de l'edificació podrà ser superior a l'establerta en l'apartat anterior. La seva alçada podrà ser el resultat de sumar les alçades de les plantes que es conserven i de les plantes que s'addicionen, computant per a cada última d'aquestes darreres 3 metres d'alçada amb el forjat inclòs. No obstant en cap cas l'alçada total de l'edificació podrà sobrepassar en 1,5 metres l'alçada reguladora màxima establerta en l'apartat anterior.
5. A les parcel·les confrontants amb edificis catalogats no enderrocables, l'alçada reguladora podrà ser la de l'edifici catalogat que confronti, però sense que, en cap cas, aquest augment d'alçada comporti un augment de les plantes edificables.

17 Article 79. Pati d'illa

1. És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables i, en el seu cas, entre aquestes i els fronts que no tenen la condició de front principal de l'edificació.
2. En els diferents patis d'illa i espais lliures d'edificació que es puguin establir, es procurarà el correcte manteniment i millora de la vegetació existent.
3. L'alçària de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer i fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades.
4. En els casos en què existeixi un desnivell entre façanes oposades d'illa, s'haurà de reduir la profunditat límit de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.
5. En els casos en què la parcel·la sobrepassi la profunditat de l'apartat 3 d'aquest article, sense arribar a cap més carrer, la resta de la parcel·la no es podrà edificar a més alçada que la que correspon a un solar amb davanters a l'alineació oposada i que tingui per longitud de façana el segment interceptat en aquests davanters per dues perpendiculars traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real.
6. En qualsevol cas, l'alçada màxima de l'edificació en planta baixa en els patis d'illa serà de 4 metres, amidats tal i com s'indica a l'article 76 d'aquestes Normes. La coberta serà forçosament plana.
7. S'admetrà l'ocupació en plantes soterrànies dels patis interiors per tal de facilitar la dotació d'aparcament en el subsòl.

18 Article 80. Cossos sortints

1. Són aquells que sobresurten de l'alineació de façana i i/o de la línia d'alineació posterior. Podran ser tancats, semitancats o oberts.
2. Són cossos sortints tancats, que anomenem normalment miradors, tribunes o galeries, aquells que tinguin tots els seus costats amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats. La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a sostre edificable i com a ocupació.
3. Són cossos sortints semitancats, que anomenem terrasses semitancades, aquells que tinguin tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats. La seva superfície es computarà com els tancats (edificabilitat i ocupació), excepte la part que estigui oberta per tots els costats i a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana, que es computarà com els cossos sortints oberts (ocupació).
4. Són cossos sortints oberts, que anomenem terrasses i balcons, la resta de plataformes volades des del pla de façana i que no tenen cap dels contorns volats tancats amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats. La seva superfície no computarà a efectes de sostre edificable, però sí a efectes d'ocupació.
5. Els cossos sortints, si en la regulació específica de cada zona no s'indica el contrari, es regularan d'acord amb les condicions següents:
 - a) Es prohibeixen els cossos sortints a la planta baixa.
 - b) No es permeten els cossos sortints tancats en carrers de menys de 14 mts.
 - c) L'alçària lliure mínima entre els cossos sortints i la vorera és de 3,00 mts.
 - d) La volada es limitarà per la menor de les dimensions següents:
 - el 10% de l'amplada del vial.
 - una longitud de vol de 1,50 mts.
 - e) El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana situat a 0,75 mts. de la partió mitgera.
 - f) La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts podrà ocupar, com a màxim, els 2/3 de la longitud de façana.

19 Article 81. Elements sortints

1. Són aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació de façana i/o posterior com poden ser sòcols, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i similars.
2. El vol dels elements sortints, si en la regulació específica de cada zona no s'indica el contrari, es regularà d'acord amb els següents paràmetres:
 - a) en planta baixa i plantes pis no podran sobresortir més de 15 cms.
 - b) en planta coberta no podran sobresortir més de 45 cms.
3. Els elements sortints no computen a efectes d'edificabilitat ni d'ocupació de la parcel·la.
4. Els anuncis, rètols, elements de senyalització i propaganda així com els elements sortints no permanents com tendals, veles o persianes, no tenen la consideració d'elements sortints.

20 Article 82 Densitat d'habitatges referida a l'edifici

En el còmput d'aquesta superfície construïda sobre rasant s'estimaràn únicament les plantes destinades a habitatge i compreses entre la rasant del carrer i l'alçada reguladora màxima, incloent-hi escales, accessos i espais de pas.

21 Article 83. Tanques

Mentre la normativa específica de cada zona no indiqui el contrari, les tanques, en edificació alineada a vial, s'ajustaran als paràmetres següents:

- 1) Tanques de separació amb espais públics.
 - a) Les tanques amb front a espais públics hauran d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial i a la seva rasant.
 - b) Serà obligatòria la creació de tanques entre els espais públics i 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 dels espais lliures de l'edificació s'integrin en l'espai urbà al qual complementen.
 - c) Les tanques tindran una alçada màxima de 2,10 mts., amidats des de la rasant de l'espai públic, admetent-se la tanca massissa o mixta mitjançant la incorporació d'elements calats o vegetals.
- 2) Tanques de separació entre propietats privades.
 - a) A nivell de terreny, les tanques compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació amb els espais públics.
 - b) A nivell de planta pis i que es correspon amb les tanques de terrasses d'un mateix edifici o entre propietats diferents al nivell de la planta pis, s'admetrà una alçada màxima de 1,80 mts., dels quals 1 m. podrà ser massís i la resta mitjançant elements calats, vegetals o similars.
 - c) A nivell de planta coberta i per sobre de l'alçada reguladora, no s'admetrà cap barana amb una alçada superior a 1 m. Únicament entre terrasses de diferents propietats s'admetrà la col·locació d'elements vegetals (jardineres o similars) que dificultin l'accés indiscriminat.

22 Article 84. Piscines en edificació alineada a vial

1. Les piscines descobertes no computen a efectes d'ocupació, sempre i quan compleixin amb els paràmetres d'adaptació topogràfica que li siguin d'aplicació.
2. Les piscines descobertes i si la normativa específica de cada zona no indica el contrari, s'hauran de separar un mínim d'1 mt. de totes les partions.
3. Únicament s'entendrà que formen part de la mateixa llicència aquelles piscines descobertes amb una superfície de la làmina d'aigua inferior als 35 mts², i que el projecte reculli amb suficient definició.
4. Per aquelles piscines descobertes amb una superfície de la làmina d'aigua de més de 35 mts², caldrà presentar un projecte complementari i sol·licitar una nova llicència.

23 Article 87. Planta soterrani d'un edifici referida a la parcel·la

1. Té la consideració de planta soterrani aquella que, situada per sota de la planta baixa, tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell exterior del terreny definitiu.
2. En planta soterrani, només podrà sobresortir de més d'un metre per sobre del nivell exterior del terreny definitiu la part de la façana destinada a accés del garatge en una longitud de 5 metres quan la façana sigui inferior a 10 metres i en una longitud equivalent al 50% de la façana, amb un límit de 8 metres, quan la façana sigui superior a 10 metres. En aquests casos no s'acceptarà qualsevol altra obertura en el garatge que la seva porta d'accés.
3. En les plantes amb consideració de soterrani no s'hi permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions d'ús residencial o sanitari. No obstant, qualsevol ús que impliqui l'exercici d'una activitat, a excepció de l'aparcament, haurà de vincular-se, obligatòriament, a la planta baixa del mateix edifici.
4. Les plantes soterrani podran ocupar la totalitat de la parcel·la excepte en la franja de terreny situada a menys d'un metre dels solars veïns si es compleix que la seva superfície superior és enjardinada. En el cas d'edificacions unifamiliars aïllades, aquesta disposició només s'aplicarà amb la condició que l'ocupació de la planta soterrani no superi en més d'un 10% l'ocupació màxima admesa per a l'edificació a la parcel·la.

24 Article 88. Alçada màxima d'un edifici referida a la parcel·la

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada (sota ràfec o sota forjat inclinat) o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de la coberta plana.
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions, per sobre de la qual només es permet la coberta i els elements definits en l'article 70 d'aquestes normes.
3. L'alçada reguladora màxima referida a la parcel·la, es determinarà en tot el contorn de l'edificació a partir de la cota del paviment de la planta baixa.
4. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada reguladora màxima es correspon al nombre de plantes màxim segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de Plantes	Alçada Reguladora Màxima
B+1	7,00 mts.
B+2	10,00 mts.
B+3	12,00 mts.
B+4	15,50 mts.

25 Article 91. Separacions mínimes

1. És la distància mínima a què poden situar-se les edificacions, dins d'una parcel·la, respecte als seus límits de façana, laterals i fons o respecte a les altres construccions possibles de la parcel·la.
2. Els cossos i elements sortints que sobrepassin els 45 cms. de vol, quedaran subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes.
3. En les zones residencials amb edificació aïllada, les plantes soterrani, si en la regulació específica de zona no s'indica el contrari, també queden subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes, excepte les rampes que serveixin per accedir al soterrani.
4. S'admetrà únicament la construcció de garatges i magatzems en la franja de separació a vial i sempre en substitució de terres.
5. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona.

26 Article 94. Piscines

1. Les piscines descobertes no computen a efectes d'ocupació, excepte en aquells casos en què no compleixin amb els paràmetres d'adaptació topogràfica que li siguin d'aplicació.
2. Les piscines descobertes, si la normativa específica de cada zona no indica el contrari, s'hauran de separar un mínim d'1 m. de totes les partions, excepte quan no donin compliment als paràmetres d'adaptació topogràfica en què hauran de respectar les mateixes separacions establertes per les edificacions principals.
3. Per a les piscines descobertes amb una superfície de la làmina d'aigua de més de 35 m² caldrà presentar un projecte complementari i sol·licitar una nova llicència.

27 Article 95. Classes i tipus d'usos

1. A efectes de la regulació de les zones i del desenvolupament del planejament derivat, els usos, segons la seva funció urbanística, es classifiquen en usos generals i usos específics.
 - Els usos generals són els que s'estableixen genèricament pels sectors, entesos com àmbits de planejament o com agrupació d'un conjunt de zones.
 - Els usos específics són els que s'estableixen concretament per a les zones en què es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable.
2. En la regulació es contemplen els tipus d'usos següents:
 - a) Ús residencial
 - b) Usos de serveis personals
 - c) Usos dotacionals
 - d) Ús comercial
 - e) Ús d'oficines
 - f) Usos terciaris que comprenen els usos hotelers, de serveis personals, dotacionals, comercials i d'oficines.
 - g) Usos industrials
 - h) Estacions de servei
 - i) Usos agrícola i forestal
 - j) Usos pecuaris
 - k) Usos extractius
 - l) Estacionament i aparcament.
3. En funció del grau de permissivitat s'estableix la classificació d'usos següent:
 - a) Usos principals que són els que caracteritzen un sector o una zona.
 - b) Usos compatibles són els que s'admeten secundàriament en un sector o una zona per no ser contradictoris amb l'ús principal.
 - c) Usos prohibits són els que no s'admeten en un sector o una zona.

28 Article 96. Regulació de l'ús residencial.

És aquell ús relatiu a l'allotjament de les persones. L'ús residencial es classifica en:

- 1) Habitatge, quan es formalitza mitjançant unitats independents, que disposen de cuina pròpia i es destinen a persones soles, a famílies o a grups assimilats.
- 2) Residència comunitària, quan es formalitza en una edificació de major grandària que els habitatges i es destina a persones que disposen de característiques comunes com és el cas de les residències d'estudiants o geriàtrics.
- 3) Hotelers, quan es formalitza en una edificació de major grandària que els habitatges destinada preferentment a persones que l'ocupen transitòriament.
- 4) Rural, quan es formalitza en una edificació que a més d'allotjar persones acull activitats relatives al medi rural.
- 5) Càmping, quan es formalitza en tendes de campanya o en caravanes.

29 Article 97. Regulació de l'ús d'habitatge.

1. Un habitatge pot estendre's exclusivament en un edifici (edifici monoresidencial), compartir un edifici amb un altre habitatge (edifici biresidencial) o compartir-lo amb més de dos habitatges (edifici multiresidencial). Els habitatges dels edificis multiresidencials poden tenir accés independent des de l'exterior o mitjançant espais i instal·lacions edificades comunitàries.
2. Cada categoria i tipus de sòl que tingui permès l'ús tindrà determinat en cada parcel·la el tipus d'edifici en que es pot desenvolupar i el nombre màxim d'habitatges que s'hi poden construir.

30 Article 98. Regulació de l'ús comunitari

L'ús residencial comunitari es regularà per la legislació específica del tipus de residència que s'estableixi.

31 Article 99. Regulació de l'ús hotelers

L'ús hotelers comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hostaleria i els seus serveis.

Pel que fa a categoria, nombre màxim de llits i nombre màxim de places es tindrà en compte la legislació autonòmica vigent al respecte.

Els usos admesos en les finques en les que s'hi troben ubicats edificis que tinguin o hagin tingut un ús hotelers des de l'1 de gener de 1999 i que no s'hagin transformat a altres usos, es divideixen en dos grups o categories:

H-1. Hotels, balnearis, residències de la 3a edat, pensió, alberg juvenil i apart-hotels associats a una activitat hotelera amb un mínim de 65 m² construïts per habitació.

H-1*. Hotels, balnearis, residències de la 3a edat, pensió, alberg juvenil i apart-hotels.

H-2. Finques amb ús hotelers actual i que continua sent possible un canvi a altres usos admesos a la zona en què s'ubica. En cas que l'edificació estigui en situació de volum disconforme s'haurà de redactar un pla de millora urbana, per a l'adaptació de l'edificació a la tipologia edificatòria de l'entorn.

Les finques destinades a ús hotelers situades en una zona ordenada segons edificació alineada a vial, a part de les plantes indicades en la regulació de la corresponent zona a que pertanyen, podran edificar una planta addicional reculada 3 metres de les alineacions de les façanes a vial i a pati d'illa. L'alçada d'aquesta planta àtic serà, com a màxim, de 3,30 metres. Les finques de categoria H-2, segons l'apartat 5 del present article, que s'acullin a aquesta disposició, passaran automàticament a la categoria H-1.

Les finques destinades a ús hotel·ler situades en una zona ordenada segons edificació aïllada podran gaudir d'un increment del 25% de l'edificabilitat atorgada d'una manera general a la zona a que pertanyen. L'edificació d'aquest increment d'edificabilitat exigirà que prèviament s'aprovi un pla de millora urbana que determini les condicions concretes de la formalització de l'edificació. Les finques de categoria H-2, segons l'apartat 5 del present article, que s'acullin a aquesta disposició, passaran automàticament a la categoria H-1.

En les plantes baixes dels edificis amb ús hotel·ler s'hi admeten usos comercials, d'oficines i de serveis personals.

32 Article 111. Regulació de l'ús d'aparcament

1. En totes les edificacions de nova planta, en les reformes amb augment del nombre d'habitatges i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del 50% o superior, s'haurà de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament fixades per a cada ús en aquest mateix article, ja sigui a l'interior del mateix solar o en parcel·les situades a un radi menor a 500 m del propi edifici. En aquest darrer cas, serà requisit per a l'obtenció de la llicència d'obres la presentació de l'escriptura de compra-venda de la plaça d'aparcament i per a l'obtenció de la llicència de primera ocupació, una còpia de la inscripció al Registre de la Propietat de la vinculació registral com a indivisibles de la plaça d'aparcament i l'habitatge.
1. Quan l'edifici es destini a més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.
2. Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn vindran regulades per allò que estableixi la legislació sectorial vigent aplicable i l'ordenança municipal que reguli l'ús d'aparcament.
3. Aquest POUM determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos i sostres permesos en cada zona:
 - a) **Habitatges:** En edificis pluriresidencials de menys de 10 habitatges, 1 plaça per cada habitatge de nova creació, excepte que la normativa específica de la zona indiqui el contrari, i sens perjudici del què estableix l'apartat 1 del present article. En edificis pluriresidencials de més de 10 habitatges, 1,5 places per cada habitatge de nova creació, excepte que la normativa específica de la zona indiqui el contrari, i sens perjudici del què estableix l'apartat 1 del present article. En els edificis monoresidencials, una plaça si la superfície útil de l'habitatge és inferior a 70 m², i dues places si la seva superfície és igual o superior a 70 m². En habitatges aïllats les places d'aparcament podran ser a l'aire lliure, sempre que comptabilitzi l'espai destinat a aparcament com ocupació de l'edificació.
 - b) **Ús Hotel·ler:**
 - Per a hotels i hotels-apartaments, d'acord amb les categories establertes pel Decret 176/1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons disposi, respectivament, de 5, 4, 3, 2 o 1 estrella de categoria.
 - Als motels s'estableix un mínim de places igual al nombre d'habitacions o apartaments.
 - Per a les pensions, i segons les categories definides en el mateix Decret, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 25% o el 40% segons la pensió tingui, respectivament, la categoria de 1 o 2 estrelles.
 - En qualsevol dels casos enunciats en els subapartats anteriors, les places es situaran a una distància inferior a 500 mts. de l'entrada de l'establiment hotel·ler en qüestió.
 - No serà d'aplicació aquesta previsió de places d'aparcament, si per aplicació dels criteris enunciats en resulta una previsió inferior a 5 places.
 - En els hotels existents caldrà fer la dotació de noves places d'aparcament en funció de l'augment del nombre de places hotel·leres.
 - c) **Ús Comercial:**
 - Per a comerços amb una superfície de venda major de 400 mts². i menor de 1.300 mts²., s'haurà de preveure un espai d'aparcament amb capacitat equivalent a 4 places per cada 100 mts². de superfície de venda.
 - Per a comerços amb una superfície de venda major de 1.300 mts²., s'haurà de preveure un espai d'aparcament amb capacitat mínima equivalent a 10 places per cada 100 mts². de superfície de venda.
 - d) **Ús d'Oficines i Serveis:** han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 100 mts². construïts, no sent d'aplicació aquesta norma quan per aplicació d'aquests criteris en resulti una dotació inferior a 5 places.
 - e) **Ús Industrial i Magatzem:** han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 200 mts². construïts, no sent d'aplicació aquesta norma quan per aplicació d'aquests criteris en resulti una dotació inferior a 5 places.
 - f) **Sanitari:** únicament els usos sanitaris del tipus "a" segons l'article 103 d'aquestes normes han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 10 llocs, no sent d'aplicació aquesta norma quan per aplicació d'aquests criteris en resulti una dotació inferior a 5 places. En la resta d'usos sanitaris, tipus "b" i "c", seran d'aplicació els criteris de reserva d'aparcaments indicats per a l'ús d'oficina i serveis.
 - g) **Usos no definits explícitament:** s'aplicarà per analogia la reserva indicada en el grup de major similitud.
4. Seran causa d'exempció de les previsions d'aparcament els casos següents:
 - a) En parcel·les amb un front inferior a 5 mts.
 - b) En edificis catalogats, quan no sigui compatible amb la conservació de l'edifici.
 - c) En les zones amb prioritat per a vianants, i en concret en el casc antic, delimitat per Passeig del Mar, Rambla del Portalet, carrer de la Rutlla, carrer Hospital i carrer de les Voltes.

33 Article 117. Definició, identificació, tipus i titularitat

1. El sistema viari comprèn els espais i les instal·lacions reservats per a la xarxa viària, els estacionaments i altres serveis, dedicats a la circulació de vehicles i persones, i necessaris per assegurar nivells suficients de mobilitat i accessibilitat dins del terme municipal. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V.
2. El sistema viari (clau V) està format per:
 - Viari territorial. Comprèn el conjunt de trams de carretera actuals o futurs, que estableixen de forma integrada la continuïtat i connexió dels diferents itineraris de l'Estat i la Generalitat que permeten l'accés als nuclis urbans.
 - Xarxa viària bàsica. Comprèn els carrers estructurants assenyalats dins del sòl urbà i els indicats en el sòl urbanitzable. També inclou els camins i vies rurals d'estructura bàsica de relacions territorials entre nuclis i indrets amb una especial significació, i entre les diferents àrees homogènies del conjunt del sòl no urbanitzable.
 - Xarxa viària secundària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins no principals en sòl no urbanitzable. En el sòl urbanitzable es determinaran mitjançant la redacció del pla parcial corresponent.
 - Aparcaments. Comprèn els terrenys expressament reservats per a l'estacionament de vehicles.

3. Els terrenys destinats a sistema viari no són edificables ni amb caràcter provisional.
4. En el marge oest de la Ronda de Ponent s'indica en els plànols una línia que determina una franja no edificable que pugui ser utilitzada com a reserva d'un possible traçat de transport col·lectiu.

34 Article 122. Definició, identificació, tipus i titularitat

1. Comprèn els sòls destinats a parcs, jardins i zones verdes, així com a zones esportives, d'esbarjo i d'expansió a l'aire lliure i de manteniment d'usos rurals. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau EL.
2. El POUM estableix la localització dels espais lliures en el sòl urbà. En el sòl urbà urbanitzable, els plans parcials urbanístics han de fixar les reserves de sòl destinat a zones verdes i espais lliures públics amb el mínim que determina l'article 65 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
3. En el sistema d'espais lliures es distingeixen les categories següents, que s'identifiquen amb les claus corresponents:
 - a) Parcs i jardins urbans, que constitueixen els espais lliures que disposen d'un disseny característic clarament urbà. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau EL1.
 - b) Parcs periurbans. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau EL2.
4. Els sòls qualificats d'espais lliures seran de titularitat pública. En els parcs periurbans es podrà cedir la seva explotació mitjançant concessió administrativa, conforme a la legislació de règim local, d'acord amb el plec de clàusules que s'aprovi a tal efecte.

35 Article 123. Condicions d'ordenació i ús dels parcs i jardins urbans

1. En els parcs i jardins urbans es permeten els usos d'esbarjo i gaudiment i la realització d'activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls. S'admetrà l'ocupació temporal per a festes, espectacles i fires, sempre que no s'hi causin perjudicis i d'acord amb les condicions que dicti l'Ajuntament.
2. En general, no s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i vol d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'hi podran realitzar les construccions i/o instal·lacions de serveis públics o d'aparcaments que s'autoritzin sota qualsevol règim de concessió administrativa. A més, s'admetrà l'ús privat d'aparcament en el supòsit previst en l'article 116.5 d'aquestes Normes.
3. S'admetrà que les finques veïnes tinguin llums i vistes sobre els parcs i jardins públics, però no l'accés des d'aquests als edificis.
4. Les edificacions no ultrapassaran l'ocupació del 5% de la superfície del parc o jardí. L'alçada màxima de les edificacions és de 5 metres.

36 Article 124. Condicions d'ordenació i ús dels parcs periurbans

1. Els parcs periurbans mantindran les característiques tradicionals del sòl agrícola, ramader i forestal de manera que les activitats d'aquest tipus podran seguir-se desenvolupant.
2. Es poden mantenir les construccions i instal·lacions d'interès agrícola, les que siguin compatibles amb el medi rural o les que, a través de la seva transformació, s'hi puguin adaptar. En qualsevol cas, es valorarà l'impacte i la incidència sobre l'entorn del sòl urbanitzable.
3. En general, queden prohibides les noves construccions, llevat que en casos excepcionals ho exigeixi l'aprofitament dels recursos de la parcel·la.
4. No es permet el tancament de les parcel·les o lots de parcel·les, ni la utilització de la parcel·la com a dipòsit de materials o runes, ni la utilització de la parcel·la en desacord amb els bons usos agraris, ramaders i forestals.

37 Article 127. Condicions d'ordenació, ús i protecció

1. En els sòls de domini públic marítim-terrestre del sistema marítim només s'admeten els usos relacionats amb la utilització del mar o de les platges.
2. En zona de servitud de protecció només s'admetran els usos, les edificacions, instal·lacions i les activitats que estableix la secció primera del capítol segon del Títol II de la Llei de Costes, sens perjudici de les situacions transitòries també regulades per l'esmentada Llei. Els murs de tancament s'estaran al que disposa l'article 44.3 del Reglament de la Llei de Costes,
3. Els sòls inclosos en el sistema marítim que no són de domini públic marítim-terrestre es regulen com si fossin un espai lliure.
4. Les obres i instal·lacions existents tant en la zona de domini públic marítim-terrestre com en la zona de servitud de protecció, s'ajustaran a allò que estableix la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes.
5. Per a ordenar el sistema marítim en desenvolupament de les determinacions del POUM es formularan un o varis Plans especials, que a més a més de les condicions establertes a la Llei de Costes, hauran de tenir en compte les determinacions urbanístiques aplicables, especialment pel que fa a les condicions de les edificacions i dels usos i als condicionaments derivats del règim dels sòls integrats en les zones limítrofes.
6. Sens perjudici de la intervenció d'altres administracions competents en raó del domini públic o de l'ordenació del litoral, qualsevol instal·lació, obra, ús, de nova construcció o implantació o reforma o canvi realitzat o localitzat al port, la seva zona de servei i la zona marítim-terrestre i platges està sempre subjecte a la llicència municipal per a constatar l'adequació a les condicions de l'ordenació urbanística aplicable.
7. Hom condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin que les aigües residuals siguin abocades directament al mar. També es podran establir altres condicions amb la finalitat de protegir el medi ambient.
8. En emetre l'informe previst per l'article 74.4 de la Llei de Costes, en relació a les concessions i autoritzacions en zona de domini públic marítim-terrestre, l'Ajuntament s'oposarà a l'atorgament de la concessió que impliqui una construcció, instal·lació o ús contrari al previst al planejament urbanístic.
9. L'obertura de vies d'escalada o "vies ferrata" requerirà de la corresponent llicència municipal. Per a l'atorgament de la llicència es tindrà en consideració la presència, a la zona afectada, d'espècies vegetals i animals d'interès.
10. En qualsevol cas, d'acord amb allò que estableix la disposició adicional cinquena, apartat segon, de la Llei de Costes, l'eficàcia de les llicències municipals d'obres que incideixen a la zona de servitud de protecció queda posposada dins l'obtenció de l'autorització de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

38 Article 133. Assignació d'usos

1. Els usos admesos sobre els sòls adscrits a aquest sistema es classificaran en:
 - a) Docent: centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent, incloent les activitats complementàries com una residència d'estudiants (clau E.1).
 - b) Sanitari-assistencial: hospitals, centres extra-hospitalaris i residències per a la tercera edat (clau E.2).
 - c) Religiosos: temples, centres religiosos (clau E.3).
 - d) Socio-cultural: centres culturals, artístics, biblioteques, centres socials, centres d'esplai (clau E.4).
 - e) Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública (clau E.5).
 - f) Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment (clau E.6).

- g) Cementiri (clau E.7).
h) Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives i lúdiques, (clau E.8).
Els equipaments indicats únicament amb la clau E en els plànols d'ordenació, admeten qualsevol dels usos anteriors.
- Per a la modificació del tipus d'ús, els equipaments hauran de subjectar-se a la formulació prèvia d'un Pla especial urbanístic, l'aprovació del qual es condicionarà al fet que aquest canvi no comporti la creació de dèficits urbanístics de caràcter local o municipal. Tanmateix, en els equipaments de titularitat pública, el canvi d'ús podrà subjectar-se únicament a l'adopció d'un acord municipal, prèvia anàlisi de les necessitats del municipi i del barri on s'ubica.
 - En els terrenys qualificats d'equipaments es permetrà, tant en sòl com en subsòl, l'activitat d'aparcament, sempre i quan no s'afecti la funció de l'equipament que es desenvolupa.

39 Article 134. Condicions d'edificació

- L'edificació dels sòls d'aquest sistema s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i les condicions ambientals i a la integració de l'àrea en què s'ubiqui.
- Les condicions d'edificació seran respectuoses amb les edificacions i condicions d'edificació establertes per a l'entorn on se situa l'equipament.
- En els equipaments de titularitat privada, l'edificabilitat neta màxima serà de 0,5 m²/m²s.

40 Article 136. Condicions d'ús i ordenació

- En terrenys destinats a sistemes de serveis tècnics solament es permetran els usos propis o directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions funcionals i de protecció específicament regulades en la legislació sectorial i tècnica corresponent.
- El planejament derivat que s'aprovi en desenvolupament d'aquest POUM haurà de preveure necessàriament el soterrament de les línies elèctriques i telefòniques.

41 Article 141. Zones d'edificació en sòl urbà

- Per a la regulació del sòl urbà, aquest Pla estableix les zones i subzones següents, els paràmetres definidors de les quals es desenvolupen en els articles següents:
 - Zona del nucli antic (clau 1)
 - Zona de la Fundació (clau 2)
 - Zona de conservació de fronts (clau 3)
 - Zona de conjunts especials (clau 4)
 - Zona de l'Eixample decimonònic (clau 5)
 - Zona de cases en illa (clau 6)
 - Zona de cases en bloc (clau 7)
 - Zona de cases amb jardí (clau 8)
 - Zona de xalets (clau 9)
 - Zona de cases agrupades (clau 10)
 - Zona de torres (clau 11)
 - Zona d'apartaments (clau 12)
 - Zona de Passeig Marítim (clau 13)
 - Zona d'espais lliures privats (clau 14)
 - Zona d'activitats econòmiques (clau 15)
 - Zona de càmping (clau 16)
- Els edificis protegits inclosos al Catàleg d'Edificis d'Interès Arquitectònic i Artístic es regulen de manera específica segons les determinacions del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, Artístic i Històric de Sant Feliu de Guíxols.

42 Article 143. Subzona clau 1a de nucli antic

(..)

- Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Alineada a vial.
Densitat		1 hab. / 100 m ²
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat Edificable	Total.
		En usos residencials en planta baixa i per a tots els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació amb una superfície mínima equivalent al 20% de la parcel·la, excepte en els edificis en cantonada amb un màxim de 12 mts. de fondària i excepte en les illes de menys de 18 mts. de dimensió menor.
		Alçada reguladora màxima
		9,90 mts., excepte entre cases catalogades amb una alçada de cornisa superior. En aquest cas l'edificació haurà d'igualar l'alçada de la casa veïna més baixa.
		Soterranis
Paràmetres referits a l'edificació	Accés a l'edifici	S'admeten destinats a aparcament garatge, magatzem o a serveis tècnics de l'edifici.
	Nombre màxim de plantes	Un accés rodat per parcel·la.
	Alçada lliure mínima :	Pb + 2pp
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament.
	· planta pis	3,00 mts. per a altres usos.
	Entresolat de planta baixa	2,50 mts.
		No s'admet.

	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa: balcons	Segons l'art. 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.
	Cossos sortints tancats: tribunes	No s'admeten.
	Porxos	No s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.
	Tractament façanes existents	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.
	Composició de façanes	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910, sobre eixos verticals de composició. Caldrà justificar la conveniència de la solució incloent al projecte tècnic un plànol a escala 1/100 de l'alçat del front de carrer completat amb detall de les edificacions veïnes i dels seus materials de façana.
	Proporcions de les obertures	La mateixa que en un o varis edificis del seu front de carrer construïts abans de 1910, amb predomini de l'alçada sobre l'amplada i del ple sobre el buit.
	Material i color de la façana	Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.
	Tipus, material i color de la coberta	Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.
	Fusteria	No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.
	Balcons	Serà obligatòria la col·locació de baranes metàl·liques de barrots. La llosa tindrà un gruix màxim de 12c. I es rematarà amb una motllura.
Fronts construïts abans de 1.910	Condicions d'edificació	Si l'alçada permesa per la zona és major en una o més plantes de l'alçada dels edificis tipus del seu entorn, la part de la nova edificació que superi aquesta alçada es situarà 3 mts. endarrerida de l'alineació oficial del carrer.
Comissió de Patrimoni Local	Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.	

43 Article 144. Subzona clau 1b de nucli antic

(..)

4. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Alineada a vial.
Densitat		1 hab. / 100 m ² .
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat Edificable	Total.
		En usos residencials en planta baixa i per a tots els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació amb una superfície mínima equivalent al 20% de la parcel·la, excepte en els edificis en cantonada amb un màxim de 12 mts. de fondària i excepte en les illes de menys de 18 mts. de dimensió menor.
	Alçada reguladora màxima	13,10 mts., excepte entre cases catalogades amb una alçada de cornisa superior. En aquest cas l'edificació haurà d'igualar l'alçada de la casa veïna més baixa.
	Soterranis	S'admeten destinats a garatge, magatzem o a serveis tècnics de l'edifici.
	Accés a l'edifici	Un accés rodat per parcel·la.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 3pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.
	· planta pis	2,50 mts.
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.

	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcons	Segons l'art. 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.
	Cossos sortints tancats: tribunes	No s'admeten.
	Porxos	No s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.
	Tractament façanes existents	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.
	Composició de façanes	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910, sobre eixos verticals de composició. Caldrà justificar la conveniència de la solució incloent al projecte tècnic un plànol a escala 1/100 de l'alçat del front de carrer completat amb detall de les edificacions veïnes i dels seus materials de façana.
	Proporcions de les obertures	La mateixa que en un o varis edificis del seu front de carrer construïts abans de 1910, amb predomini de l'alçada sobre l'amplada i del ple sobre el buit.
	Material i color de la façana	Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.
	Tipus, material i color de la coberta	Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.
	Fusteria	No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.
	Balcons	Serà obligatòria la col·locació de baranes metàl·liques de barrots. La llosa tindrà com a màxim un gruix de 12cm. I es rematarà amb una motllura.
Fronts construïts abans de 1.910	Condicions d'edificació	Si l'alçada permesa per la zona és major en una o més plantes de l'alçada dels edificis tipus del seu entorn, la part de la nova edificació que superi aquesta alçada es situarà 3 mts. endarrerida de l'alineació oficial del carrer.
Comissió de Patrimoni Local	Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.	

44 Article 147. Subzona clau 2a de la Fundació

(..)

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Alineada a vial.	
Densitat		1 hab. / 100 m².	
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat edificable	Pl. Baixa	Total per a usos no residencials. 12 mts. per a usos residencials.
		Pl. Pis	12 mts.
		En usos residencials en planta baixa i per a tots els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació amb una superfície mínima equivalent al 20% de la parcel·la, excepte en els edificis en cantonada amb un màxim de 12 mts. de fondària i excepte en les illes de menys de 18 mts. de dimensió menor.	
		Alçada reguladora màxima	
		13,10 mts., excepte entre cases catalogades amb una alçada de cornisa superior. En aquest cas l'edificació haurà d'igualar l'alçada de la casa veïna més baixa.	
Paràmetres referits a l'edificació	Soterranis	S'admeten destinats a garatge, magatzem o a serveis tècnics de l'edifici.	
	Accés a l'edifici	Un accés rodut per parcel·la.	
	Nombre màxim de plantes	Pb + 3pp	
	Alçada lliure mínima :		
	· soterrani	2,20 mts.	
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.	
	· planta pis	2,50 mts.	
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.	

	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcons	Segons l'art. 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.
	Cossos sortints tancats: tribunes	No s'admeten.
	Porxos	No s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.
	Tractament façanes existents	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.
	Composició de façanes	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910, sobre eixos verticals de composició. Caldrà justificar la conveniència de la solució incloent al projecte tècnic un plànol a escala 1/100 de l'alçat del front de carrer completat amb detall de les edificacions veïnes i dels seus materials de façana.
	Proporcions de les obertures	La mateixa que en un o varis edificis del seu front de carrer construïts abans de 1910, amb predomini de l'alçada sobre l'amplada.
	Material i color de la façana	Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.
	Tipus, material i color de la coberta	Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.
	Fusteria	No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.
	Balcons	Serà obligatòria la col·locació de baranes metàl·liques de barrots. La llosa tindrà com a màxim un gruix de 12 cm i es rematarà amb una motllura.
Fronts construïts abans de 1.910	Condicions d'edificació	Si l'alçada permesa per la zona és major en una o més plantes de l'alçada dels edificis tipus del seu entorn, la part de la nova edificació que superi aquesta alçada es situarà 3 mts. endarrerida de l'alineació oficial del carrer.
Comissió de Patrimoni Local	Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.	

45 Article 148. Subzona clau 2b de la Fundació

(..)

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Alineada a vial.	
Densitat		1 hab. / 100 m².	
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat Edificable	Pl. Baixa	Total per a usos no residencials. 12 mts. per a usos residencials.
		Pl. Pis	12 mts.
		En usos residencials en planta baixa i per a tots els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació amb una superfície mínima equivalent al 20% de la parcel·la, excepte en els edificis en cantonada amb un màxim de 12 mts. de fondària i excepte en les illes de menys de 18 mts. de dimensió menor.	
		Alçada reguladora màxima	
		9,90 mts, excepte entre cases catalogades amb una alçada de cornisa superior. En aquest cas l'edificació haurà d'igualar l'alçada de la casa veïna més baixa.	
	Soterranis	S'admeten destinats a aparcament, magatzem o a serveis tècnics de l'edifici.	
	Accés rodat a l'edifici	Un per parcel·la.	
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 2pp	
	Alçada lliure mínima :		
	· soterrani	2,20 mts.	
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.	
	· planta pis	2,50 mts.	
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.	

	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa: balcons	Segons l'art. 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.
	Cossos sortints tancats: tribunes	No s'admeten.
	Porxos	No s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.
	Tractament façanes existents	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.
	Composició de façanes	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910, sobre eixos verticals de composició. Caldrà justificar la conveniència de la solució incloent al projecte tècnic un plànol a escala 1/100 de l'alçat del front de carrer completat amb detall de les edificacions veïnes i dels seus materials de façana.
	Proporcions de les obertures	La mateixa que en un o varis edificis del seu front de carrer construïts abans de 1910, amb predomini de l'alçada sobre l'amplada i del ple sobre el buit.
	Material i color de la façana	Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.
	Tipus, material i color de la coberta	Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.
	Fusteria	No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.
	Balcons	Serà obligatòria la col·locació de baranes metàl·liques de barrots. La llosa tindrà com a màxim un gruix de 12 cm. I es rematarà amb una motllura.
Fronts construïts abans de 1.910	Condicions d'edificació	Si l'alçada permesa per la zona és major en una o més plantes de l'alçada dels edificis tipus, la part de la nova edificació que superi aquesta alçada es situarà 3 mts. endarrerida de l'alineació oficial del carrer.
Comissió de Patrimoni Local	Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.	

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals excepte els usos recreatius relatius a discoteques, sales de ball i sales de festa. Comercial. Oficines. En cada illa podrà assentar-se únicament 2 establiments financers en planta baixa, sempre que no se situïn en el mateix carrer. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent, cultural i religiós. Indústria artesana.	
Usos admesos en les finques en les quals s'hi troben ubicats establiments hotelers.	Hotel Regente C/. Creu, 23 – 27.	Exclusivament els usos admesos en l'art. 99 pels establiments hotelers, en categoria H1.
	Pensió Rigau C/. Especiers, 35. Pensió Geis C/. Especiers, 27. Pensió Segura C/. St. Pere, 11 – 13. Pensió Rib-Cal C/. St. Pere, 53.	Exclusivament els usos admesos en l'art. 99 pels establiments hotelers, en categoria H2.
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111. Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.	

⁴⁶ Article 149. Subzona clau 2c de la Fundació

(..)

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	Alineada a vial.
Densitat	1 hab. / 100 m ² .

Paràmetres referits a l'illa	Profunditat Edificable	Pl. Baixa	Total per a usos no residencials. 12 mts. per a usos residencials.	
		Pl. Pis	12 mts.	
		En usos residencials en planta baixa i per a tots els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació amb una superfície mínima equivalent al 20% de la parcel·la, excepte en els edificis en cantonada amb un màxim de 12 mts. de fondària i excepte en les illes de menys de 18 mts. de dimensió menor.		
		Alçada reguladora màxima		
Paràmetres referits a l'edificació	Soterranis	S'admeten destinats a aparcament, magatzem o a serveis tècnics de l'edifici.		
	Accés rodat a l'edifici	Un per parcel·la.		
	Nombre màxim de plantes	Pb + 4pp		
	Alçada lliure mínima :			
	· soterrani	2,20 mts.		
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.		
	· planta pis	2,50 mts.		
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.		
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcons	Segons l'art. 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.		
	Cossos sortints tancats: tribunes	No s'admeten.		
	Porxos	No s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.		
	Tractament façanes existents	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.		
	Composició de façanes	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910, sobre eixos verticals de composició. Caldrà justificar la conveniència de la solució incloent al projecte tècnic un plànol a escala 1/100 de l'alçat del front de carrer completat amb detall de les edificacions veïnes i dels seus materials de façana.		
	Proporcions de les obertures	La mateixa que en un o varis edificis del seu front de carrer construïts abans de 1910, amb predomini de l'alçada sobre l'amplada i del ple sobre el buit.		
	Material i color de la façana	Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.		
	Tipus, material i color de la coberta	Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.		
	Fusteria	No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.		
	Balcons	Serà obligatòria la col·locació de baranes metàl·liques de barrots. La llosa tindrà com a màxim un gruix de 12 cm. I es rematarà amb una motllura.		
	Fronts construïts abans de 1.910	Condicions d'edificació	Si l'alçada permesa per la zona és major en una o més plantes de l'alçada dels edificis tipus, la part de la nova edificació que superi aquesta alçada es situarà 3 mts. endarrerida de l'alineació oficial del carrer.	
	Comissió de Patrimoni Local	Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.		

⁴⁷ Article 153. Subzona clau 3b de conservació de fronts

(...)

4. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	Es obligat conservar totalment les façanes actuals. Únicament es permetran aquelles obres de conservació, restauració i millora en què s'eliminin elements no originals del conjunt.
Densitat	1 hab. / 100 m².

Paràmetres referits a la parcel·la.	Alçada reguladora	Es permet un aixecament de les edificacions actuals fins a l'alçada de 17 mts., sempre i quan la nova façana es situï en un pla enretirat un mínim de 3 mts. i presenti un tractament de galeria amb una profunditat mínima d'1 mt.
	Fondària edificable	L'existent. No obstant, si la fondària de les dues parcel·les veïnes és superior la fondària edificable podrà ser la menor d'elles.
	Nombre màxim de plantes	Pb + 4pp
Paràmetres referits a l'edificació	Cossos sortints oberts: balcons	Segons art. 80.
	Cossos sortints tancats: tribunes	No s'admeten.
	Composició de balcons i obertures:	Les façanes hauran de mantenir la relació entre buits i plens característica de la subzona. El pla de façana serà dominant en la composició.
	Materials i color de les façanes	Els materials i colors de les façanes seran els propis del seu entorn, amb especial predomini de les gammes de colors terrosos.
Comissió de Patrimoni Local	Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.	

(...)

6. Enderrocs i substitucions. Es permetrà l'enderroc i nova construcció dels edificis d'aquesta subzona sempre i quan no es tracti d'edificis catalogats i la reforma prevista afecti a la totalitat d'un front del passeig limitat pels dos carrers perpendiculars al mateix i per la profunditat de les propietats afectades. Això farà imprescindible la presentació, tramitació i aprovació prèvia d'un Estudi Bàsic d'Intervenció on es definirà, essencialment, la façana integral dels paraments frontals i laterals tot ajustant-se a següent normativa de caràcter formal:

- Es mantindrà l'alineació i l'alçada reguladora de 17 mts. admesa a la referida subzona.
- Les façanes mantindran sensiblement la relació entre buits i plens característica dels edificis de la subzona.
- S'utilitzaran com a materials primordials i elements de façana la pedra artificial i l'estucat, les persianes de llibret de lama petita, els ràfecs i coronaments i els colors propis de l'entorn immediat més qualificat.
- El pla de façana coincidirà amb les alineacions dels vials i serà dominant en la composició.
- Aquesta composició seguirà també els criteris d'ordenació i coherència formals, correcte proporció i austeritat en l'ús dels recursos expressius.
- Tan el Pla de millora urbana com el posterior projecte d'obres requeriran per la seva aprovació el dictamen favorable de la Comissió Local de Patrimoni.

48 Article 157. Subzona clau 5a de l'Eixample decimonònic

(..)

4. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Alineada a vial.	
Densitat		1 hab. / 100 m².	
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat Edificable	Pl. Baixa	25 mts. per a usos no residencials i de 12 mts., per a usos residencials.
		Pl. Pis	12 mts., per a tots els usos.
		En usos residencials en planta baixa i per a tots els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació amb una superfície mínima equivalent al 20% de la parcel·la, excepte en els edificis en cantonada i amb un màxim de 12 mts. de profunditat edificable.	
	Alçada reguladora màxima	13,10 mts., excepte entre cases catalogades amb una alçada de cornisa superior. En aquest cas l'edificació haurà d'igualar l'alçada de la casa veïna més baixa.	
	Accés rodat a l'edifici	S'admet un accés de vehicles per a cada façana de l'edifici.	
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 3pp	
	Alçada lliure mínima :		
	· soterrani	2,20 mts.	
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.	
	· planta pis	2,50 mts.	
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.	
	Sotacoberta	S'admet.	
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcons	Segons l'art. 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm. En parcel·les amb un front de façana inferior a 5 mts. no s'admetrà la duplictat de balcons. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.	

	Cossos sortints tancats: tribunes	No s'admeten.
	Porxos	No s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.
	Tractament façanes existents	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.
	Composició de façanes	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910, sobre eixos verticals de composició.
	Proporcions de les obertures	La mateixa que en un o varis edificis del seu front de carrer construïts abans de 1910, amb predomini de l'alçada sobre l'amplada.
	Material i color de la façana	Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.
	Tipus, material i color de la coberta	Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.
	Fusteria	No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.
Condicions Formals	Façanes	La composició mantindrà la divisió parcel·l·lària actual. Per altre part, la composició general, distribució i forma dels forats, cornisa, etc... seguirà tipològicament el model de un o varis edificis del mateix front de carrer construïts abans de 1910. En cas de no haver-n'hi cap, serà obligatori fer la façana plana amb els forats amb proporcions verticals. En qualsevol cas, caldrà justificar la conveniència de la solució incloent al projecte tècnic un plànol a escala 1/100 de l'alçat del front de carrer completat amb detall de les edificacions veïnes i dels seus materials de façana.
Comissió de Patrimoni Local	Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.	
	La Comissió de Patrimoni Local podrà determinar la conveniència de preservar elements d'interès tal i com poden ser emmarcats de pedra, elements decoratius, reixes i baranes, etc.	

49 Article 158. Subzona clau 5b de l'Eixample decimonònic

(..)

4. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	Alineada a vial.	
Densitat	1 hab. / 100 m ² .	
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat Edificable	Pl. Baixa 25 mts. per a usos no residencials i de 12 mts., per a usos residencials.
		Pl. Pis 12 mts., per a tots els usos.
		En usos residencials en planta baixa i per a tots els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació amb una superfície mínima equivalent al 20% de la parcel·la, excepte en els edificis en cantonada i amb un màxim de 12 mts. de profunditat edificable.
		Alçada reguladora màxima 9,90 mts.
		Accés a l'edifici S'admet un accés de vehicles per a cada façana de la parcel·la.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 2pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.
	· planta pis	2,50 mts.
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.
	Sotacoberta	S'admet.

	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa: balcons	Segons l'art. 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm. En parcel·les amb un front de façana inferior a 5 mts. no s'admetrà la duplictat de balcons. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.
	Cossos sortints tancats: tribunes	No s'admeten.
	Porxos	No s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.
	Tractament façanes existents	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.
	Composició de façanes	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910, sobre eixos verticals de composició.
	Proporcions de les obertures	La mateixa que en un o varis edificis del seu front de carrer construïts abans de 1910, amb predomini de l'alçada sobre l'amplada.
	Material i color de la façana	Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.
	Tipus, material i color de la coberta	Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.
	Fusteria	No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.
Condicions formals	Façanes	La composició mantindrà la divisió parcel·l·lària actual. Per altre part, la composició general, distribució i forma dels forats, cornisa, etc... seguirà tipològicament el model de un o varis edificis del mateix front de carrer construïts abans de 1910. En cas de no haver-n'hi cap, serà obligatori fer la façana plana amb els forats amb proporcions verticals. En qualsevol cas, caldrà justificar la conveniència de la solució incloent al projecte tècnic un plànol a escala 1/100 de l'alçat del front de carrer completat amb detall de les edificacions veïnes i dels seus materials de façana.
Comissió de Patrimoni Local	Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.	
	La Comissió de Patrimoni Local podrà determinar la conveniència de preservar elements d'interès tal i com poden ser emmarcats de pedra, elements decoratius, reixes i baranes, etc.	

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals excepte els usos recreatius relatius a discoteques, bars musicals, sales de ball i sales de festa. Comercial. Oficines. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent, cultural i religiós. Indústria artesana. Tallers. Magatzems.	
Usos admesos en les finques en les quals s'hi troben ubicats establiments hotelers.	Hotel Gesoria C/. Hospital, 1 – 3. Hotel Rex II C/. Joan Maragall, 20 – 22. Hotel Hostal del Mar C/. Sant Ramón, 39 – 45. Hotel Regina C/. Creu, 32 – 40. Hotel Avenida C/. Girona, 10 – 12.	Exclusivament els usos admesos en l'art. 99 pels establiments hotelers, en categoria H1.

	<i>Hotel Jecsalis</i> <i>Ctra. de Girona, 12.</i> <i>Hotel Mediterráneo</i> <i>C/. Penitencia, 12 – 14.</i> <i>Hotel Coral</i> <i>C/. Girona, 26.</i> <i>Hotel Tulipán</i> <i>C/. Joan Maragall, 28.</i> <i>Hostal Xaloc</i> <i>C/. Girona, 8.</i>	<i>Exclusivament els usos admesos en l'art. 99 pels establiments hotelers, en categoria H2.</i>
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	<i>Segons l'art. 111.</i> <i>Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.</i>	

50 Article 159. Subzona clau 5c de l'Eixample decimonònic

(..)

3. Les condicions d'edificació són les següents:

<i>Tipus d'ordenació</i>		<i>Alineada a vial.</i>
<i>Densitat</i>		<i>1 hab. / 100 m².</i>
<i>Paràmetres referits a l'illa</i>	<i>Profunditat Edificable</i>	<i>Pl. Baixa</i> <i>25 mts. per a usos no residencials i de 12 mts., per a usos residencials.</i>
		<i>Pl. Pis</i> <i>12 mts., per a tots els usos.</i>
		<i>En usos residencials en planta baixa i per a tots els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació amb una superfície mínima equivalent al 20% de la parcel·la, excepte en els edificis en cantonada i amb un màxim de 12 mts. de profunditat edificable.</i>
		<i>Alçada reguladora màxima</i> <i>7,00 mts.</i>
		<i>Accés a l'edifici</i> <i>S'admet un accés de vehicles per a cada façana de la parcel·la.</i>
<i>Paràmetres referits a l'edificació</i>	<i>Nombre màxim de plantes</i>	<i>Pb + 1pp</i>
	<i>Alçada lliure mínima :</i>	
	· soterrani	<i>2,20 mts.</i>
	· planta baixa	<i>2,50 mts. en usos residencials i aparcament.</i>
		<i>3,00 mts. per altres usos.</i>
	· planta pis	<i>2,50 mts.</i>
	<i>Entresolat de planta baixa</i>	<i>No s'admet.</i>
	<i>Sotacoberta</i>	<i>S'admet.</i>
	<i>Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcons</i>	<i>Segons l'art. 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm</i> <i>En parcel·les amb un front de façana inferior a 5 mts. no s'admetrà la duplictat de balcons.</i> <i>Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.</i>
	<i>Cossos sortints tancats: tribunes</i>	<i>No s'admeten.</i>
	<i>Porxos</i>	<i>No s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.</i>
	<i>Tractament façanes existents</i>	<i>La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.</i>
	<i>Composició de façanes</i>	<i>La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910, sobre eixos verticals de composició.</i>
	<i>Proporcions de les obertures</i>	<i>La mateixa que en un o varis edificis del seu front de carrer construïts abans de 1910, amb predomini de l'alçada sobre l'amplada.</i>
	<i>Material i color de la façana</i>	<i>Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.</i>
	<i>Tipus, material i color de la coberta</i>	<i>Inclinada amb teula àrab de color natural.</i> <i>Plana.</i>
	<i>Fusteria</i>	<i>No s'admeten colors blancs o platejats.</i> <i>S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.</i>

Condicions formals	Façanes	La composició mantindrà la divisió parcel·laria actual. Per altre part, la composició general, distribució i forma dels forats, cornisa, etc... seguirà tipològicament el model de un o varis edificis del mateix front de carrer construïts abans de 1910. En cas de no haver-n'hi cap, serà obligatori fer la façana plana amb els forats amb proporcions verticals. En qualsevol cas, caldrà justificar la conveniència de la solució incloent al projecte tècnic un plànol a escala 1/100 de l'alçat del front de carrer completat amb detall de les edificacions veïnes i dels seus materials de façana.
Comissió de Patrimoni Local	Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.	
	La Comissió de Patrimoni Local podrà determinar la conveniència de preservar elements d'interès tal i com poden ser emmarcats de pedra, elements decoratius, reixes i baranes, etc.	

51 Article 160. Subzona clau 5d de l'Eixample decimonònic

(..)

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Alineada a vial.	
Densitat		1 hab. / 100 m².	
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat Edificable	Pl. Baixa	25 mts. per a usos no residencials i de 12 mts., per a usos residencials.
		Pl. Pis	12 mts., per a tots els usos.
		En usos residencials en planta baixa i per a tots els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació amb una superfície mínima equivalent al 20% de la parcel·la, excepte en els edificis en cantonada i amb un màxim de 12 mts. de profunditat edificable.	
		Alçada reguladora màxima	
Paràmetres referits a l'edificació	Accés a l'edifici	S'admet un accés de vehicles per a cada façana de la parcel·la.	
	Nombre màxim de plantes	Pb + 4pp	
	Alçada lliure mínima :		
	· soterrani	2,20 mts.	
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament.	
		3,00 mts. per altres usos.	
	· planta pis	2,50 mts.	
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.	
	Sotacoberta	S'admet.	
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcons	Segons l'art. 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm En parcel·les amb un front de façana inferior a 5 mts. no s'admetrà la duplictat de balcons. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.	
	Cossos sortints tancats: tribunes	No s'admeten.	
	Porxos	No s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.	
	Tractament façanes existents	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.	
	Composició de façanes	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910, sobre eixos verticals de composició.	
	Proporcions de les obertures	La mateixa que en un o varis edificis del seu front de carrer construïts abans de 1910, amb predomini de l'alçada sobre l'amplada.	
	Material i color de la façana	Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.	
	Tipus, material i color de la coberta	Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.	

	Fusteria	No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.
Condicions formals	Façanes	La composició mantindrà la divisió parcel·laria actual. Per altre part, la composició general, distribució i forma dels forats, cornisa, etc... seguirà tipològicament el model de un o varis edificis del mateix front de carrer construïts abans de 1910. En cas de no haver-n'hi cap, serà obligatori fer la façana plana amb els forats amb proporcions verticals. En qualsevol cas, caldrà justificar la conveniència de la solució incloent al projecte tècnic un plànol a escala 1/100 de l'alçat del front de carrer completat amb detall de les edificacions veïnes i dels seus materials de façana.
Comissió de Patrimoni Local	Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.	
	La Comissió de Patrimoni Local podrà determinar la conveniència de preservar elements d'interès tal i com poden ser emmarcats de pedra, elements decoratius, reixes i baranes, etc.	

52 Article 161. Subzona clau 5e de l'Eixample decimonònic

(..)

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Alineada a vial, si bé la façana al Psg. Marítim de St. Pol s'haurà de situar obligatòriament a una distància de 6 mts.	
Densitat		1 hab. / 100 m ² .	
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat Edificable	Pl. Baixa	25 mts. per a usos no residencials i de 12 mts., per a usos residencials.
		Pl. Pis	12 mts., per a tots els usos.
		En usos residencials en planta baixa i per a tots els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació amb una superfície mínima equivalent al 20% de la parcel·la, excepte en els edificis en cantonada i amb un màxim de 12 mts. de profunditat edificable.	
		Alçada reguladora màxima	9,90 mts.
		Accés a l'edifici	S'admet un accés de vehicles per a cada façana de la parcel·la.
		Nombre màxim de plantes	Pb + 2pp
		Alçada lliure mínima :	
		· soterrani	2,20 mts.
		· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.
		· planta pis	2,50 mts.
Paràmetres referits a l'edificació	Entresolat de planta baixa	No s'admet.	
	Sotacoberta	S'admet.	
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcons	Segons l'art. 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm En parcel·les amb un front de façana inferior a 5 mts. no s'admetrà la duplicat de balcons. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.	
	Cossos sortints tancats: tribunes	No s'admeten.	
	Porxos	No s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.	
	Tractament façanes existents	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.	
	Composició de façanes	La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910, sobre eixos verticals de composició.	
	Proporcions de les obertures	La mateixa que en un o varis edificis del seu front de carrer construïts abans de 1910, amb predomini de l'alçada sobre l'amplada.	

	Material i color de la façana	Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.
	Tipus, material i color de la coberta	Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.
	Fusteria	No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.
	Tanques	Segons l'art. 83. S'haurà de consensuar un model únic per a tot el front, model sotmès al dictamen favorable de la Comissió Local de Patrimoni.
Condicions formals	Façanes	La composició mantindrà la divisió parcel·laria actual. Per altre part, la composició general, distribució i forma dels forats, cornisa, etc... seguirà tipològicament el model de un o varis edificis del mateix front de carrer construïts abans de 1910. En cas de no haver-n'hi cap, serà obligatori fer la façana plana amb els forats amb proporcions verticals. En qualsevol cas, caldrà justificar la conveniència de la solució incloent al projecte tècnic un plànol a escala 1/100 de l'alçat del front de carrer completat amb detall de les edificacions veïnes i dels seus materials de façana.
Comissió de Patrimoni Local	Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.	
	La Comissió de Patrimoni Local podrà determinar la conveniència de preservar elements d'interès tal i com poden ser emmarcats de pedra, elements decoratius, reixes i baranes, etc.	

53 Article 163. Subzona clau 6a de cases en illa

(..)

4. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Alineada a vial.	
Densitat		1 hab. / 100 m ² .	
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat Edificable	Pl. Baixa	Total per a usos no residencials. 12 m per a altres usos o la indicada en els plànols d'Ordenació, per a usos residencials.
		Pl. Pis	12 m o la indicada en els plànols d'Ordenació, per a tots els usos.
Paràmetres referits a l'edificació	Alçada reguladora màxima	13,10 mts.	
	Nombre màxim de plantes	Pb + 3pp	
	Alçada lliure mínima :		
	· soterrani	2,20 mts.	
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.	
	· planta pis	2,50 mts.	
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.	
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcons	Segons l'art. 80. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.	
	Cossos sortints tancats: tribunes	Segons l'art. 80. amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm No s'admeten els cossos sortints tancats a pati d'illa.	
		La longitud màxima per planta resultant de la suma de cossos sortints oberts i tancats no serà superior, en cap cas, als 2/3 de la longitud de façana.	

	Material i color de la façana	Lliure.
--	-------------------------------	---------

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals excepte usos recreatius. Comercial. Oficines. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent, cultural i religiós. Indústria artesana. Tallers. Magatzems.
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111. Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.

54 Article 164. Subzona clau 6b de cases en illa

(..)

4. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Alineada a vial.	
Densitat		1 hab. / 100 m².	
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat Edificable	Pl. Baixa	Total per a usos no residencials. 12m per a altres usos o la indicada en els plànols d'Ordenació, per a usos residencials.
		Pl. Pis	12 m o la indicada en els plànols d'Ordenació, per a tots els usos.
Paràmetres referits a l'edificació	Alçada reguladora màxima	9,90 mts.	
	Nombre màxim de plantes	Pb + 2pp	
	Alçada lliure mínima :		
	· soterrani	2,20 mts.	
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.	
	· planta pis	2,50 mts.	
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.	
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcon	Segons l'art. 80. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.	
	Cossos sortints tancats: tribunes	Segons l'art. 80. amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm. No s'admeten els cossos sortints tancats a pati d'illa.	
		La longitud màxima per planta resultant de la suma de cossos sortints oberts i tancats no serà superior, en cap cas, als 2/3 de la longitud de façana.	
Material i color de la façana		Lliure.	
Usos admesos		Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals excepte usos recreatius. Comercial. Oficines. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent, cultural i religiós. Indústria artesana. Tallers. Magatzems.	
Dotació mínima d'aparcament:		Segons l'art. 111. Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.	

55 Article 165. Subzona clau 6c de cases en illa

(..)

4. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Alineada a vial.	
Densitat		1 hab. / 100 m ² .	
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat edificable	Pl. Baixa	Total per a usos no residencials. 12m per a altres usos o la indicada en els plànols d'Ordenació, per a usos residencials.
		Pl. Pis	La indicada en els plànols d'Ordenació, per a tots els usos.
Paràmetres referits a l'edificació	Alçada reguladora màxima	7,00 mts.	
	Nombre màxim de plantes	Pb + 1pp	
	Alçada lliure mínima :		
	· soterrani	2,20 mts.	
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.	
	· planta pis	2,50 mts.	
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.	
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa: balcons	Segons l'art. 80. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.	
	Cossos sortints tancats: tribunes	Segons l'art. 80. amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm. No s'admeten els cossos sortints tancats a pati d'illa.	
		La longitud màxima per planta resultant de la suma de cossos sortints oberts i tancats no serà superior, en cap cas, als 2/3 de la longitud de façana.	
Material i color de la façana		Lliure.	

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge Residencial comunitari Hoteler Serveis personals excepte usos recreatius Comercial Oficines Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars Docent, cultural i religiós Indústria artesana Taller. Magatzems.
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111. Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.

56 Article 166 Subzona clau 6d de cases en illa.

(..)

4. Les condicions de l'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Volumetria específica
Densitat		un habitatge cada 100 m ² construïts
Paràmetres referits a l'illa	Ocupació	La indicada en els plànols d'ordenació del Pla Especial Godó i Trias.
	Fondària edificable	12 m en planta baixa residencial i en planta pis, o aquella que vingui expressament senyalada als plànols d'ordenació del Pla Especial Godó i Trias.
Paràmetres referits al carrer	Planta Baixa	d'acord amb l'art 74
	Alçada reguladora màxima	D'acord amb l'article 88
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	La indicada en els plànols d'ordenació del Pla Especial Godó i Trias.
	Alçada lliure mínima:	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts en usos residencials i aparcament 3.00 mts altres usos
	· planta pis	2,50 mts.
Entresolat de planta baixa		no s'admet

	Cossos sortints a carrer : balcon	Segons l'article 80 amb les limitacions següents: - longitud màxima 40% de la longitud de façana multiplicat pel nombre de plantes pis - longitud màxima per planta- 60% de la longitud de façana. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'article 78.
	Cossos sortints : tribunes	Segons l'article 53 amb les limitacions següents: - longitud màxima 40% de la longitud de façana multiplicat pel nombre de plantes pis - longitud màxima per planta- 60% de la longitud de façana. - volada màxima 1/10 de l'amplada del carrer i sempre menys de 0,80 m. No s'admeten els cossos sortints tancats a pati d'illa. La longitud màxima per planta resultant de la suma de cossos sortints oberts i tancats no serà superior, en cap cas, als 2/3 de la longitud de façana.
	Material i color de façana	Lliure
Xamfrans i cantonades	Els xamfrans i cantonades són els indicats en els plànols a escala 1/1000 del Pla, no essent d'aplicació dels articles 25 i 26	

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge Hoteler Comercial Oficines Magatzem indústria artesanal tallers socio – cultural docent restauració i espectacles recreatiu
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'article 111. Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.

57 Article 167. Subzona clau 6e de cases en illa

(..)

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals excepte usos recreatius. Comercial. Oficines. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent, cultural i religiós. Indústria artesana. Tallers. Magatzems.
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111. Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.

58 Article 167-tris. Subzona clau 6g de cases en illa

Article introduït segons MP POU-M-29, publicada al DOGC núm. 7790 de 17/01/2019.

- Es correspon a l'edificació amb aquesta qualificació a l'àmbit del Polígon d'Actuació PA-34. Àmbits Huguet Nord i Trachsler Ctra. Girona (sub-àmbits PA-34a i PA-34b)
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	Es correspon a la definida com a zona clau 6g en cadascun dels sub-àmbits.
------------------	--

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	Alineació a vial	
Sostre màxim sobre rasant	PA-34a	308,35m2st
	PA-34b	2.657,70m2st

Densitat	PA-34a		Màxim 3hab
	PA-34b		Màxim 28 hab
Paràmetres referits a l'illa	Profunditat edificable	La indicada als plànols d'ordenació com a perímetre regulador màxim i com a alineació màxima plantes pis.	
Paràmetres referits al carrer	Planta baixa	Segons art. 74.	
	Alçada reguladora màxima	Segons art 75	
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Les indicades en els plànols d'ordenació.	
	Alçada lliure mínima :		
	· soterrani	2,20 mts.	
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.	
	· planta pis	2,50 mts.	
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.	
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcones	Segons l'art. 80. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.	
	Cossos sortints tancats: tribunes	No s'admeten	
	Porxos	No s'admeten excepte quan es contemplin per a la totalitat del front de façana d'una illa	
	Composició de façanes	Predomini d'eixos verticals de composició	
	Proporció de les obertures	Predomini de l'alçada sobre l'amplada	
	Material i color de la façana	Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.	
	Tipus, material i color de la coberta	Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.	
	Fusteria	No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscots adaptats al seu entorn.	

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals excepte usos recreatius. Comercial. Oficines. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent i cultural Aparcament.
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111.

59 Article 167-quart. Subzona clau 6gHPP de cases en illa amb reserva parcial d'HPP.

Article introduït segons MP POU-M-29, publicada al DOGC núm. 7790 de 17/01/2019.

- Es correspon a l'edificació amb aquesta qualificació a l'àmbit del Polígon d'Actuació PA-34. Àmbits Huguet Nord i Trachsler Ctra. Girona (sub-àmbit PA-34a) en la que s'hi preveu una reserva per Habitatge de Protecció Pública
- Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	Es correspon a la definida com a zona clau 6gHPP
------------------	--

- Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	Alineació a vial	
Sostre màxim sobre rasant	Els sostre màxim sobre rasant serà de 2.437,57m2st	
Reserva per habitatge de Protecció Pública	Sostre habitatge de Protecció	1.080,73m2st
	Sostre habitatges concertat	540,36m2st
Densitat	Màxim 30 habitatges	

Paràmetres referits a l'illa	Profunditat edificable	La indicada als plànols d'ordenació com a perímetre regulador màxim i com a alineació màxima plantes pis.
Paràmetres referits al carrer	Planta baixa	Segons art. 74.
	Alçada reguladora màxima	Segons art 75
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Les indicades en els plànols d'ordenació.
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.
	· planta pis	2,50 mts.
	Entresolat de planta baixa	No s'admet.
	Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa : balcons	Segons l'art. 80. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.
	Cossos sortints tancats: tribunes	No s'admeten
	Porxos	No s'admeten excepte quan es contemplin per a la totalitat del front de façana d'una illa
	Composició de façanes	Predomini d'eixos verticals de composició
	Proporció de les obertures	Predomini de l'alçada sobre l'amplada
	Material i color de la façana	Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.
	Tipus, material i color de la coberta	Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.
	Fusteria	No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals excepte usos recreatius. Comercial. Oficines. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent i cultural Aparcament.
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111.

5. Localització del sostre d'habitatge de protecció pública

Habitatge de protecció pública	Es concretarà en el projecte de reparcel·lació o, en el seu cas, en el projecte d'edificació que es presenti per a la concessió de la corresponent llicència d'obres
--------------------------------	--

60 Article 169. Zona de cases amb jardí (clau 8)

(..)

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Edificació aïllada.
Densitat		2 habs. per parcel·la.
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,60 m² st. / m² sòl.
	Sostre màxim edificable ³	400 m² per parcel·la.
	Ocupació	40%
	Planta Baixa	Segons l'art. 74.
	Alçada reguladora màxima	7,00 mts.
	Separacions mínimes :	
	· al carrer	3 mts.
	· al fons de parcel·la	3 mts. o ½ de l'alçada de l'edifici.
· als laterals de parcel·la		3 mts. o ½ de l'alçada de l'edifici.
· entre edificacions		L'alçada del més alt.

	Accés rodat a l'edifici	Un per parcel·la.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 1pp
	Soterranis	No s'admeten.
	Alçada lliure mínima:	
	· planta baixa	2,50 mts. en usos residencials i aparcament. 3,00 mts. per altres usos.
	· planta pis	2,50 mts.
	Composició de façana	Lliure.
	Tipus i pendent màxim de la coberta	Inclinada amb un màxim del 30%. S'admet una terrassa plana amb una ocupació màxima del 20% de la superfície de coberta.

61 Article 172. Subzona clau 9b de xalets

(...)

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Edificació aïllada.
Densitat		1 hab. per parcel·la.
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,60 m ² st. / m ² sòl.
	Sostre màxim edificable	800 m ²
	Ocupació	40%
	Alçada reguladora màxima	Segons l'art. 88.
	Separacions mínimes :	
	· al carrer	3 mts.
	· al fons de parcel·la	3 mts.
Paràmetres referits al carrer	· als laterals de parcel·la	3 mts.
	Tanques	Segons l'art. 83.
	Accés a l'edifici	Un únic accés de vehicles per parcel·la.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 1pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts.
	· planta pis	2,50 mts.
	Composició de la façana	Lliure
	Material i color de la façana	S'ajustarà a la gamma de colors terrosos adaptats a l'entorn.
	Coberta	Inclinada amb un pendent màxim del 30%. S'admet un percentatge de coberta plana no superior al 30% de la superfície de coberta.
	Material i color de la coberta	Teula àrab de color rogenc.
	Fusteria	Lliure
	Vegetació	S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i ocultu al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.

62 Article 175. Subzona clau 9e de xalets

1. Es correspon majoritàriament a aquells àmbits de baixa densitat en què les finques, per motius diversos, són indivisibles i la seva dimensió es correspon amb la indicada en els plànols d'ordenació.

2. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	L'existent.
Parcel·la mínima	L'existent. No obstant quan per raons de protecció patrimonial no és possible executar l'edificabilitat atorgada, mitjançant un pla de millora urbana es podrà modificar la parcel·lació, incloent la creació d'una nova parcel·la.

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Edificació aïllada.
Densitat		1 hab. per parcel·la.
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,40 m ² st. / m ² sòl.
	Sostre màxim edificable	800 m ²

	Ocupació	40%
	Alçada reguladora màxima	Segons l'art. 88.
	Separacions mínimes :	
	· al carrer	3 mts.
	· al fons de parcel·la	3 mts.
	· als laterals de parcel·la	3 mts.
	Paràmetres referits al carrer	
	Tanques	Segons l'art. 92.
	Accés a l'edifici	Un únic accés de vehicles per parcel·la.
	Paràmetres referits a l'edificació	
	Nombre màxim de plantes	Pb + 1pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts.
	· planta pis	2,50 mts.
	Composició de la façana	Lliure
	Material i color de la façana	S'ajustarà a la gamma de colors terrosos adaptats a l'entorn.
	Coberta	Inclinada amb un pendent màxim del 30%. S'admet un percentatge de coberta plana no superior al 30% de la superfície de coberta.
	Material i color de la coberta	Teula àrab de color rogenc.
	Fusteria	Lliure
	Vegetació	S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i ocultí al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge, Restauració únicament a les parcel·les assenyalades amb la clau 9*.
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111.

63 Article 176. Subzona clau 9f de xalets

1. Es correspon en l'àmbit de Punta Brava configurat dins d'una unitat de planejament derivat.

2. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima	1.600 mts ² .
------------------	--------------------------

3. Les condicions d'edificació són les següents:

	Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
	Densitat	1 hab. / 1.200 m ² de parcel·la. No s'admetran agrupacions de més de 2 habs. per edifici.
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,30 m ² st. / m ² sòl.
	Sostre màxim edificable	1.000 m ² per edificació
	Ocupació	20%, amb un màxim de 600 m ² per edificació.
	Alçada reguladora màxima	7,00 mts.
	Separacions mínimes :	
	· al carrer	3 mts.
	· al fons de parcel·la	3 metres.
	· als laterals de parcel·la	3 metres.
Paràmetres referits al carrer	Tanques	Segons l'art. 92. El material de la tanca a espai públic serà de paredat de pedra. De la tanca a finques veïnes de fàbrica arrebossada i pintada.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 1pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts.
	· planta pis	2,50 mts.
	Composició de la façana	Lliure
	Material i color de la façana	Paredat de pedra o obra de fàbrica per revestir amb estucs o arrebossats i pintats de colors ocres, terrosos o verds foscots adaptats a l'entorn.

	Coberta	Inclinada amb un pendent màxim del 30%. S'hi admet un percentatge de coberta plana no superior al 30% de la superfície de coberta. Plana no – transitable i enjardinada.
	Material i color de la coberta	Teula àrab en cobertes inclinades.
	Fusteria	Lliure
	Vegetació	S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i ocult al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge.
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111.

64 Article 177. Subzona clau 9h de xalets

(..)

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Edificació aïllada i/o aparellada.
Densitat		1 hab. per parcel·la.
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,80 m² st. / m² sòl.
	Sostre màxim edificable	800 m²
	Ocupació	40%
	Alçada reguladora màxima	7,00 mts.
	Separacions mínimes :	
	· al carrer	3 mts.
	· al fons de parcel·la	3 mts.
	· als laterals de parcel·la	3 mts., excepte en les mitgeres.
Paràmetres referits al carrer	Tanques	Segons l'art. 92.
	Accés a l'edifici	Un per habitatge
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 1pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts.
	· planta pis	2,50 mts.
	Composició de la façana	Lliure. En el cas d'habitatges aparellats, caldrà presentar un projecte conjunt i unitari.
	Material i color de la façana	Colors ocres i terrosos adaptats a l'entorn.
	Coberta	Inclinada amb un pendent màxim del 30%. S'hi admet un percentatge de coberta plana no superior al 30% de la superfície de coberta.
	Material i color de la coberta	Teula àrab de color rogenc.
	Fusteria	Lliure
	Vegetació	S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i ocult al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.

65 Article 178. Subzona clau 9i de xalets

(..)

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Edificació aïllada.
Densitat		1 hab. per parcel·la.
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,50 m ² st. / m ² sòl.
	Sostre màxim edificable	400 m ²
	Ocupació	25%

	Alçada reguladora màxima	7,00 mts.
	Separacions mínimes :	
	· al carrer	4 mts.
	· al fons de parcel·la	4 mts.
	· als laterals de parcel·la	4 mts.
Paràmetres referits al carrer	Tanques	Segons l'art. 92
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + lpp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts.
	· planta pis	2,50 mts.
	Composició de la façana	Lliure.
	Material i color de la façana	Lliure.
	Coberta	Inclinada amb un pendent màxim del 30%. Plana.
	Material i color de la coberta	Teula àrab en coberta inclinada.
	Fusteria	Lliure
	Vegetació	S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i ocults al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.

66 Article 179. Subzona clau 9j de xalets

(..)

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Edificació aïllada.
Densitat		1 hab. per parcel·la.
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,44 m ² st. / m ² sòl.
	Sostre màxim edificable	440 m ²
	Ocupació	20%
	Alçada reguladora màxima	7,00 mts.
	Separacions mínimes :	
	· al carrer	4 mts.
	· al fons de parcel·la	4 mts.
	· als laterals de parcel·la	4 mts.
Paràmetres referits al carrer	Tanques	Segons l'art. 92.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + lpp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts.
	· planta pis	2,50 mts.
	Composició de la façana	Lliure.
	Material i color de la façana	Lliure.
	Coberta	Inclinada amb un pendent màxim del 30%. Plana.
	Material i color de la coberta	Teula àrab en coberta inclinada.
Fusteria	Lliure	
Vegetació	S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i ocults al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.	

67 Article 180. Subzona clau 9k de xalets

(..)

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Edificació aïllada.
Densitat		1 hab. per parcel·la.
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,37 m ² st. / m ² sòl.
	Sostre màxim edificable	450 m ²
	Ocupació	20%
	Alçada reguladora màxima	7,00 mts.
	Separacions mínimes :	
	· al carrer	6 mts.
	· al fons de parcel·la	6 mts.
	· als laterals de parcel·la	6 mts.
Paràmetres referits al carrer	Tanques	Segons l'art. 92.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 1pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts.
	· planta pis	2,50 mts.
	Composició de la façana	Lliure.
	Material i color de la façana	Lliure.
	Coberta	Inclinada amb un pendent màxim del 30%. Plana.
	Material i color de la coberta	Teula àrab en coberta inclinada.
	Fusteria	Lliure
	Vegetació	S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i ocult al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.

68 Article 181. Subzona clau 9I de xalets

(..)

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Edificació aïllada.
Densitat		1 hab. per parcel·la.
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,31 m ² st. / m ² sòl.
	Sostre màxim edificable	475 m ²
	Ocupació	15%
	Alçada reguladora màxima	7,00 mts.
	Separacions mínimes :	
	· al carrer	6 mts.
	· al fons de parcel·la	6 mts.
	· als laterals de parcel·la	6 mts.
Paràmetres referits al carrer	Tanques	Segons l'art. 83.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 1pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts.
	· planta pis	2,50 mts.
	Composició de la façana	Lliure.
	Material i color de la façana	Lliure.
	Coberta	Inclinada amb un pendent màxim del 30%. Plana.
	Material i color de la coberta	Teula àrab en coberta inclinada.
	Fusteria	Lliure

	Vegetació	S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i oculiti al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.
--	-----------	--

69 Article 187. Subzona clau 12a d'apartaments

(...)

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Edificació aïllada.
Densitat		1 hab. / 100 m ² .
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,80 m ² st. / m ² sòl.
	Ocupació màxima	40 %
	Alçada reguladora màxima	13,10 mts.
	Separacions:	
	· al carrer	Fixa i obligatòria de 5 mts.
	· als límits de parcel·la	1/2 de l'alçada amb un mínim de 3 mts.
	· entre edificis	Igual o superior a l'alçada del més alt.
Paràmetres referits al carrer	Tanques	Segons l'art. 92.
	Accés a l'edifici	S'admetrà una única entrada per a vehicles a cada parcel·la.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 3pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,20 mts.
	· planta baixa	2,50 mts. per usos residencials. 3,00 mts. per a altres usos.
	· planta pis	2,50 mts.
	Entresolat a planta baixa	Segons art. 65.
	Soterranis	Segons art. 87
	Condicions estètiques	Els materials i colors de façana s'ajustaran a la gamma de colors ocres, verds o terrosos que millor s'adaptin a l'entorn.
	Tipus i material de la coberta	Inclinada i amb un pendent màxim del 30%. Plana sense limitacions.
Condicions formals	La geometria dels edificis únicament pot ser de dos tipus:	
	- formant blocs lineals amb una crugia màxima de 12 mts. - formant torres amb dues dimensions ortogonals no superiors a 22 mts. lineals.	
	Tot projecte haurà de col·locar els edificis de manera que respectin i harmonitzin amb: - la topografia del terreny tot situant-se, preferentment, paral·lels a les corbes de nivell. - Les alineacions del carrer, buscant el seu paral·lelisme. En els casos d'edificis esglaonats, no es podran estendre sobre el terreny de manera que el nombre de plantes situat sobre el nivell amb consideració de planta baixa sigui superior al màxim permès. Quan això succeeixi caldrà dividir l'edifici i donar compliment a la separació mínima entre edificacions dins de la parcel·la.	
Espai lliure de l'edificació	Serà enjardinat, sense aparcament ni cap altre element que en dificulti el seu ús per al lleure, i amb una superfície mínima de 25 m ² per habitatge.	

5. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Comercial. Oficines. Serveis personals. Usos dotacionals.	
Usos admesos en les finques en les quals s'hi troben ubicats establiments hotelers.	Hotel Panorama Park C/. Travessia del Raig, 1-5 Hotel Bellvue Av. St. Elm, s/n. Curhotel Hipòcrates Ctra. a St. Pol per la costa, 229 Hotel S'Agaró Mar Cami de la Caleta, 70 Hotel Caleta Park C/. Pere Màrtir Estrada, 36 Residència Alabriga Ctra. a St. Pol per la costa, s/n Hotel Barcarola Cami Fondo, 22 – C/. Pintor Pau Picasso – C/. Pintor J. Amat. Hotel Eden Roc c. Port Salvi – Pl. Pau Casals	Exclusivament els usos admesos en l'art. 98 pels establiments hotelers, en categoria H1.
Dotació mínima d'aparcament:	Segons l'art. 111.	

70 Article 188. Subzona clau 12b d'apartaments

(..)

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
Densitat	1 hab. / 100 m ² .
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat 0,80 m ² st. / m ² sòl.
	Ocupació màxima 40 %
	Alçada reguladora màxima 9,00 mts.
	Separacions:
	· al carrer Fixa i obligatòria de 5 mts.
	· als límits de parcel·la 1/2 de l'alçada amb un mínim de 3 mts.
	· entre edificis Igual o superior a l'alçada del més alt.
Paràmetres referits al carrer	Tanques Segons l'art. 92.
	Accés a l'edifici S'admetrà una única entrada per a vehicles a cada parcel·la.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes Pb + 2pp
	Alçada lliure mínima :
	· soterrani 2,20 mts.
	· planta baixa 2,50 mts. per usos residencials. 3,00 mts. per a altres usos.
	· planta pis 2,50 mts.
	Entresolat a planta baixa Segons art. 65.
	Soterranis Segons art. 87
	Condicions estètiques Els materials i colors de façana s'ajustaran a la gamma de colors ocres, verds o terrosos que millor s'adaptin a l'entorn.
	Tipus i material de la coberta Inclinada i amb un pendent màxim del 30%. Plana sense limitacions.
Condicions formals	La geometria dels edificis únicament pot ser de dos tipus: - formant blocs lineals amb una crugia màxima de 12 mts. - formant torres amb dues dimensions ortogonals no superiors a 22 mts. lineals. Tot projecte haurà de col·locar els edificis de manera que respectin i harmonitzin amb: - la topografia del terreny tot situant-se, preferentment, paral·lels a les corbes de nivell. - Les alineacions del carrer, buscant el seu paral·lelisme.

	En els casos d'edificis esglaonats, no es podran estendre sobre el terreny de manera que el nombre de plantes situat sobre el nivell amb consideració de planta baixa sigui superior al màxim permès. Quan això succeeixi caldrà dividir l'edifici i donar compliment a la separació mínima entre edificacions dins de la parcel·la.
Espai lliure de l'edificació	Serà enjardinat, sense aparcament ni cap altre element que en dificulti el seu ús per al lleure, i amb una superfície mínima de 25 m² per habitatge.

71 Article 190. Subzona clau 12d d'apartaments

(..)

3. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Tipus d'ordenació		Segons la determinada pel pla aprovat anteriorment.
Densitat		1 hab. / 100 m².
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,82 m² st. / m² sòl.
	Ocupació màxima	35 % amb una profunditat edificable màxima de 13 mts. en les plantes pis.
	Alçada reguladora màxima	11,00 mts.
	Separacions:	
	· al carrer	Planta baixa alineada a vial. 4 mts. en planta pis.
	· a passatges devianants	3 mts.
Paràmetres referits al carrer	· a veïns	5 mts.
	Tanques	Segons l'art. 83.
	Accés a l'edifici	Una única entrada de vehicles per parcel·la.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 2pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,25 mts. per a garatge 2,40 mts. per a magatzem
	· planta baixa	2,50 mts.
	· planta pis	2,50 mts.
	Entresolat a planta baixa	No s'admet.
	Sotacoberta	No s'admet.
	Soterranis	Segons art. 87 amb la limitació següent: - en cap cas superarà l'ocupació màxima permesa.
	Condicions estètiques	Els materials i colors de façana s'ajustaran a la gamma de colors ocres, verds o terrosos que millor s'adaptin a l'entorn.
Condicions formals	Tipus i material de la coberta	Inclinada i amb un pendent màxim del 30%. S'admetrà la inserció de terrats plans dins del pla de coberta i sempre que es situïn a una distància de 2 mts. del pla de façana.
	Totes les façanes tindran consideració i tractament de principal, havent-se d'utilitzar materials adients a tal fi.	
	Als efectes de mantenir criteris estètics en la composició dels edificis, la cornisa de remat de la planta baixa serà horitzontal a 5 mts. de la cota mitja del terreny i, per tant, seran les plantes baixes les que absorbiran la diferència respecte del terreny.	
Espai lliure de l'edificació		Disposarà d'arbrat en un mínim del 50% de la seva superfície, havent-se d'utilitzar espècies autòctones.

72 Article 191. Subzona clau 12e d'apartaments

(..)

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		Edificació aïllada alineada a vial.
Densitat		1 hab. / 100 m².
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,82 m² st. / m² sòl.
	Ocupació màxima	50 %
	Alçada reguladora màxima	11,00 mts.
	Separacions:	

	· al carrer	Planta baixa alineada a vial. 4 mts. en planta pis.
	· a passatges peatonals	3 mts.
	· a veïns	5 mts.
Paràmetres referits al carrer	Tanques	Segons l'art. 63.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 2pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,25 mts. per a garatge. 2,40 mts. per a magatzem.
	· planta baixa	2,50 mts. per a usos residencials. 4,50 mts. per a usos comercials.
	· planta pis	2,50 mts.
	Entresolat a planta baixa	No s'admet.
	Sotacoberta	No s'admet.
	Soterranis	Segons art. 87 amb la limitació que en cap cas superarà l'ocupació màxima permesa.
	Condicions estètiques	Els materials i colors de façana s'ajustaran a la gamma de colors ocres, verds o terrosos que millor s'adaptin a l'entorn.
	Tipus i material de la coberta	Inclinada i amb un pendent màxim del 30%. S'admetrà la inserció de terrats plans dins del pla de coberta i sempre que es situïn a una distància de 2 mts. del pla de façana.
Condicions formals	Totes les façanes tindran consideració i tractament de principal, havent-se d'utilitzar materials adients a tal fi.	
	Als efectes de mantenir criteris estètics en la composició dels edificis, la cornisa de remat de la planta baixa serà horitzontal a 5 mts. de la cota mitja del terreny i, per tant, seran les plantes baixes les que absorbiran la diferència respecte del terreny.	
Espai lliure de l'edificació	Disposarà d'arbrat en un mínim del 50% de la seva superfície, havent-se d'utilitzar espècies autòctones.	

73 Article 192. Subzona clau 12f d'apartaments

(..)

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació	Torres residencials en edificacions aïllades i projecció unitària.	
Densitat	1 hab. / 110 m ² .	
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,90 m ² st. / m ² sòl.
	Ocupació màxima	45 %, amb una profunditat màxima edificable de 15 mts. per a la planta pis.
	Alçada reguladora màxima	12,50 mts.
	Separacions:	
	· al carrer	Planta baixa alineada a vial. 4 mts. en planta pis.
	· a passatges peatonals	3 mts.
	· a veïns	5 mts.
Paràmetres referits al carrer	Tanques	Segons l'art. 92.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Pb + 3pp
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	2,25 mts. per a garatge. 2,40 mts. per a magatzem.
	· planta baixa	2,50 mts. per a usos residencials. 4,50 mts. per a usos comercials.
	· planta pis	2,50 mts.
	Entresolat a planta baixa	No s'admet.
	Sotacoberta	No s'admet.
	Soterranis	Segons art. 87 amb la limitació que en cap cas superarà l'ocupació màxima permesa.

	Condicions estètiques	Els materials i colors de façana s'ajustaran a la gamma de colors ocres, verds o terrosos que millor s'adaptin a l'entorn.
	Tipus i material de la coberta	Inclinada i amb un pendent màxim del 30%. S'admetrà la inserció de terrats plans dins del pla de coberta i sempre que es situïn a una distància de 2 mts. del pla de façana.
Condicions formals	Totes les façanes tindran consideració i tractament de principal, havent-se d'utilitzar materials adients a tal fi. Als efectes de mantenir criteris estètics en la composició dels edificis, la cornisa de remat de la planta baixa serà horitzontal a 5 mts. de la cota mitja del terreny i, per tant, seran les plantes baixes les que absorbiran la diferència respecte del terreny.	
Espai lliure de l'edificació	Disposarà d'arbrat en un mínim del 50% de la seva superfície, havent-se d'utilitzar espècies autòctones.	

⁷⁴ Article 195. Zona d'activitats econòmiques (clau 15)

1. La zona d'activitats econòmiques comprèn els sòls destinats a usos industrials, comercials i d'oficines. No admet els usos residencials.
2. Si el sòl qualificat de zona d'activitats econòmiques ha sigut regulat per un planejament derivat aprovat amb anterioritat a l'aprovació del present POUM, es regirà per aquest planejament.
3. En cas de que el sòl qualificat de zona d'activitats econòmiques no estigui prèviament regulat per un planejament derivat, es regirà pels paràmetres següents:
 - Índex d'edificabilitat neta: 1 m² st/ m² s
 - Alçada màxima: 10, 50 metres
 - Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis.

La seva ordenació de volums haurà de concretar-se mitjançant un planejament urbanístic derivat o amb la llicència urbanística.

⁷⁵ Article 196bis. Zones regulades per figures de planejament derivat ja aprovades

Les zones en què els paràmetres urbanístics estan precisats en figures de planejament derivat ja aprovades apareixen indicades en els plànols d'ordenació amb la clau corresponent i la indicació (S/O), "segons ordenació". Cada una d'aquestes zones té assignat un subíndex específic que remet a la figura de planejament derivat que la regula, d'acord amb la taula següent:

Núm	FIGURA	AD
01	Estudi de Detall de la UA 19 - Can Marull per a la ubicació d'una zona d'equipaments destinada a Serveis Funeraris. Modificat posteriorment.	ED: 26-07-2001 Modificació ED: 30-06-2002
02	Pla Parcial d'ordenació del sector Mas Toi	08-07-98
03	Pla Especial Mas Falgueres Normativa publicada: DOGC núm 4219 de 15/09/2004	26-03-2003 i 07-04-2004
04	Estudi de Detall de la U.A. Can Pi	20-07-1992
05	Estudi de Detall de la U.A. Can Brusi.	23-02-1989
06	Estudi de Detall d'ordenació volumètrica de l'illa núm. 2 del sector Puig Palahí	26-10-1995
07	Estudi de Detall d'ordenació de volums de l'illa 1 del Paratge Puig Palahí.	25-03-1999
08	Pla especial per a la reordenació de les condicions de l'edificació a l'illa situada entre l'av. d'Europa i el c. Joan Torrent.	18-12-2001
09	Estudi de Detall d'ordenació volumètrica de la parcel·la núm. 1 de la urbanització UA mas Cabanyes.	27-07-1995
10	Estudi de detall de 10 cases agrupades en filera a la urb. Mas Cabanyes.	26-04-1990
11	Estudi de Detall de la unitat d'actuació 12.1 Camí Caleta.	30-07-2005
12	Estudi de Detall finca "Can Estrada" paratge Sant Pol	18-07-1986, modificat al març de 1987
13	Estudi de Detall d'ordenació volums zona equipaments privats en front C-253 (bentzinera).	30-11-1989
14	Estudi de Detall Illa I del P.P. Sant Pol Platja.	25-06-1998
15	Estudi de Detall del Front Homogeni 1 Normativa publicada BOP núm 13 de 21/01/2004	27-11-2003
16	Pla Especial de reforma interior per a la conversió a l'ús residència d'una zona d'indústria urbana a la Ctra. de Girona, 76-78, Carrer Nou Sant Antoni, 9-11 i carrer Santa Llúcia, 42 Normativa publicada DOPG núm 3881 de 12/05/2003	24-01-2003
17	Estudi de Detall del Front Homogeni 6 Normativa publicada BOP núm 13 de 21/01/2004	27-11-2003
18	Estudi de Detall de la unitat d'actuació Santa Julia.	29-01-2004
19	Pla Especial de reforma interior de l'àmbit carrer Capmany	22-07-1999
20	Estudi de Detall d'ordenació de volums de la parcel·la situada al carrer Ferran Romaguera, 10-14	30-07-1998
21	Pla Especial Front Homogeni 13. Normativa publicada DOGC núm. 3769 de 26/11/2002	24-07-2002
22	Estudi de Detall del Front homogeni 14.	26-04-2001
23	Estudi de Detall d'ordenació de volums de la parcel·la situada entre la plaça de Sant Pere i el carrer Sant Elm (antic Hotel Nautilus)	18-12-1997
24	Estudi de Detall de la composició còsmica del solar situat al passeig del mar, 13 al 16 c/ Sant Joan, 1	14-04-1997
25	Pla Especial Reina Elisenda.	15-04-1997
26	Modificació puntual Pla General del traçat d'alineacions a l'encreuament de la ctra. de Palamós amb el carrer Indústria.	24-01-2003
27	Estudi de detall per donar un tractament urbanístic homogeni al conjunt de la façana marítima en un tram del carrer Guardiola.	30-03-2000

28	Estudi de detall de volums de la parcel·la situada al c/ Margarida Wirsing cantona Ctra de Sant Feliu a Sant Pol per la Costa. Modificació posterior de 1999	25-09-1997, modificació: 25-02-1999
29	Estudi de Detall d'ordenació de volums de la finca situada entre la carretera de Sant Feliu a Sant Pol i carrer Buenos Aires.	29-10-1998, modificació: 31-01-2002
30	estudi de detall d'ordenació de volums de la parcel·la situada al carrer Margarida Wirsing	29-05-1997
31	Estudi de Detall Sector S3-1 Les Penyes.	29-11-1990, Modificació 1: 21-12-2000, Modificació 2: 26-05-2005
32	Estudi de Detall Sector S2 Les Penyes.	29-11-1990 Modificació 1: 27-07-2000 Modificació 2: 27-09-2001
33	Pla Parcial del sector Vista Alegre, que ordenarà l'àmbit delimitat pel PA-07, essent d'aplicació els articles 1 al 26, ambdós inclosos i els articles 34 a 38 ambdós inclosos.	15-07-1987
34	Estudi de Detall d'ordenació de volums de la finca situada sobre el camí de les Penyes.	24-09-1998
35	Estudi de Detall de la U.A. Vilartagues Nord	27/02/1997
36	Pla Parcial del sector Bujonis Industrial-Comercial Nord	AD 29/01/1992, Modif. 26/09/1992 Div. Poligonal: 25/09/1997
37	Pla Parcial del sector Bujonis Industrial Sud	AD 22/07/1988, Modif. 1: 21/04/1993 Modif. 2: 17/07/1998
38	Estudi de Detall d'ordenació de volums de la finca situada al carrer Abad Sunyer carrer S'Adolix.	29-05-1997
39	Estudi de Detall de Hotel Montjoi	28-11-1986
40	Estudi de Detall del sector S-4 Les Penyes.	25-03-1999
41	Estudi de Detall d'ordenació de volums de la parcel·la situada al carrer Ricard Boadella de la urbanització Les Penyes.	29-01-1998, modificació: 30-07-1998
42	Estudi de Detall Les Penyes, sector S1.	29-11-1990
43	Estudi de Detall terrenys de l'Hotel Eden Roc.	22-12-1987
44	Estudi de Detall	28-11-1986
45	Estudi de Detall de la finca "Puig del Llauner" a la Muntanya de St. Elm.	22-12-1987
46	Pla Parcial del Sector Mas Balmany Normativa publicada DOPG núm 4226 de 27/09/2004	AD 16/07/2003
47	Grup Miquel Mateu	Segons ordenació existent
48	Blocs al carrer Lleida i carrer Tarragona entre els carrers Córdoba i Màlaga	Segons ordenació existent
49	Grup Santos Boada	Segons ordenació existent
50	Bloc d'habitatges a l'Avinguda Balears, cantonada amb el carrer Castell d'Aro	Segons ordenació existent
51	Grup Sot dels Canyons	Segons ordenació existent
52	Pla Especial de Reforma Interior en l'àmbit delimitat pels carrers Tueda, Cubies, Sant Josep i plaça de l'Estació	25/11/1998
53	Pla Especial de Reforma Interior en la finca situada al carrer Pecher, 57-59	06/03/2002
54	Pla Especial de Reforma Interior de Can Greiner, al carrer Bruc	02/02/2000
55	Pla Especial de Reforma Interior en l'àmbit delimitat pels carrers Santa Magdalena, Jofre i Capmany	24/07/2002
56	Pla Especial de Reforma Interior de Can Castelló, al carrer Sant Isidre Normativa publicada.. DOGC núm 4177 de 19/07/2004	26/05/2004
57	Estudi de Detall al carrer Pere Màrtir Estrada	07/08/1980
58	Estudi de Detall a la finca de la cantonada dels carrers Castell d'Aro i Corunya	25/06/1998

S'adjunta com annex la normativa d'aplicació a les figures que contenen text articulat, que són les nùms. 2,3,8,15,16,17,19,21,25,26,33,36,37,46,52,53,54,55 i 56.

76 Article 197. Àmbits de planejament i polígons d'actuació urbanística en sòl urbà

- Per a la regulació del sòl urbà, aquest POUM delimita polígons d'actuació i àmbits per al seu posterior desenvolupament mitjançant plans de millora urbana i plans especials urbanístics. Les condicions a les quals s'haurà de subjectar el desenvolupament de cada un d'aquests àmbits es recullen en els articles següents.
- Les determinacions sobre sistemes establertes per a cada un dels sectors sotmesos a planejament derivats i pels polígons d'actuació urbanística podran ser ajustades i precisades en el corresponent instrument de desenvolupament, excepte aquells sistemes la ubicació dels quals es preveu com a vinculant.

77 Article 198. Característiques i paràmetres dels sectors de millora urbana definits pel Pla

- El POUM defineix els següents sectors en sòl urbà consolidat, a desenvolupar mitjançant un Pla de Millora Urbana:
 - SMU-09 Hotel Eden Roc
 - SMU-17 Hotel s'Agaró Mar
 - SMU-19a Camí de Sant Amanç I
 - SMU-19b Camí de Sant Amanç II
 - SMU-23a Carrers Jofre – Llibertat
 - SMU-23b Carrers Jofre – Llibertat II
 - SMU-24 Confluència de les rieres
 - SMU-27 Agglotap
 - SMU-29 riera de les Comes – Caprabo
 - SMU-31 Carrer Bartrina
 - SMU-33 Carrer Nàpols
 - SMU-34 Carrer Nou de Sant Antoni
 - SMU-36 Entorn Monestir
 - SMU-37 Passeig Rius i Calvet
 - SMU-38 Carrer Josep Calzada

78 **SMU-03. Bojonis Industrial Nord**

d) Altres disposicions: Aquest sector contribuirà a la renovació dels col·lectors de sanejament del sector adjacent de Bujonis Industrial Sud necessaris per connectar la xarxa de clavegueram interna al sector amb el col·lector que paral·lel a la riera de Sant Amanç d'acord amb els criteris fixats en l'informe sobre inundabilitat annex a la memòria del POUM.

79 **SMU-05 Vista Alegre Nord**

Objectius:

Reordenar la urbanització prevista en aquest àmbit per tal d'augmentar les cessions d'espais lliures, reduir el sostre edificable, millorar la connectivitat del Parc de Montcalvari amb el Mirador dels Frares i disminuir l'impacte paisatgístic de les futures edificacions.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 19.750 m².
- Edificabilitat total: 2.700 m² de sostre d'aprofitament privat, més 644 m² de sostre d'aprofitament corresponent a l'Ajuntament.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,17 m²st/m²
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 7,6 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: 12 habitatges corresponents a l'aprofitament privat i 3 habitatges corresponents a l'aprofitament de l'Ajuntament.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Les assenyalades en els plànols d'ordenació, que corresponen com a mínim a 9.357 m² d'espai lliure (el 47,4% de la superfície total de l'àmbit) i a la superfície viària indicada (aprox. 1.730 m²).
- Cessió de sòl amb aprofitament: com a mínim, el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Condicions d'edificació: Els habitatges resultants de l'aprofitament privat s'organitzaran en sis unitats d'edificació de dos habitatges cadascuna. La resta de condicions d'edificació es regularan bàsicament segons la zona 9b i es concretaran a través de les pròpies llicències urbanístiques tal i com preveu l'article 180.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
- Altres disposicions: el sector haurà d'arranjat l'espai situat damunt la mina de Montcalvari afectat per un abocament de terres uns anys enrere.

80 **SMU-06 Huguet Nord**

Objectius:

Ordenar la transformació d'aquesta peça industrial a nous usos residencials de manera que contribueixi a esponjar aquesta part de l'Eixample decimonònic. L'espai públic de nova creació ha de tenir en compte la seva possible relació amb una futura plaça que generi el Pla de Millora Urbana de la mansana adjacent (SMU Huguet Centre) i també l'articulació amb el front edificat al llarg del carrer de Jaume Gras.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 3.788 m².
- Índex brut d'edificabilitat: 1 m²st/m²s.
- Usos: S'admetran els usos admesos a la zona 5b.
- Densitat d'habitatges: 113 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: La superfície viària indicada en els plànols i el 30% de la superfície de l'àmbit a espai lliure i a equipament.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Condicions d'edificació: Les adequades a la normativa de les qualificacions dels entorns. L'alçada màxima no superarà les tres plantes.

81 **SMU-07 Huguet Centre**

Objectius:

Ordenar la transformació d'aquesta peça industrial a nous usos residencials de manera que contribueixi a esponjar aquesta part de l'Eixample decimonònic i a millorar-ne la dotació d'equipaments. L'espai públic de nova creació ha de tenir en compte la seva relació amb una futura plaça que generi el Pla de Millora Urbana de la mansana adjacent (PMU Huguet Nord).

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 9.350 m².
- Índex brut d'edificabilitat: 1 m²st/m²s.
- Usos: S'admetran els usos admesos a la zona 5b.
- Densitat d'habitatges: 113 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: La superfície viària indicada en els plànols i el 30% de la superfície de l'àmbit com espai lliure i equipament.

- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: Les adequades a la normativa de les qualificacions dels entorns. L'alçada màxima no superarà les tres plantes.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Altres disposicions:
 - o Serà obligatòria la construcció de 250 places d'aparcament soterrani. El pla de millora urbana projectarà els aparcaments per afavorir-ne el funcionament unitari, però atenent a les parcel·les resultants podrà preveure la construcció d'aparcaments autònoms sempre que aquests no siguin inferiors a les 80 places. En cas que una part dels aparcaments hagi de situar-se sota sòl de cessió per a sistemes, el subsòl corresponent a l'aparcament podrà ser de titularitat privada.
 - o El Pla de Millora Urbana considerarà la conveniència de preservar i rehabilitar alguna de les edificacions històriques vinculades a l'activitat industrial.

82 SMU-10 a,b,c,d,e Tueda

Objectius:

Crear una àrea de nova centralitat on es combinin els usos residencials, d'activitats econòmiques i d'equipaments. El sector contribueix a obtenir les cessions pendents en l'àmbit del Camí de la Caleta, així com la casa Trachsler per tal de destinar-la a un ús d'equipament.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 20.432 m2.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,64 m2st/m2
- Usos: El 70% del sostre es podrà destinar a usos residencials. El 30% restant del sostre es podrà destinar a altres usos compatibles amb el residencial.
- Densitat d'habitatges: 50 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m2 de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m2 de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: El sòls indicats com a viari en els plànols d'ordenació (aprox. 2.725). Com a mínim, se cediran 7.500 m2 per a espais lliures (el 36,7% de la superfície total de l'àmbit) i 2.000 m2 per equipaments el 9,8% de l'àmbit.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació. Si en un termini d'1 any el desenvolupament del sector no ha començat, la modalitat del sistema passarà a ser la de cooperació.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Altres disposicions:
 - o L'ordenació del subàmbit situat sota la Ronda Joan Casas garantirà una clara separació dels usos d'activitats econòmiques i dels usos residencials per facilitar-ne la coexistència.
 - o L'ordenació preveurà una connexió entre la plaça de Miquel Murlà i la Ronda Joan Casas que es pugui prolongar cap al turó de Santa Júlia. En aquest sentit, del total de sòls de cessions, 1.500 m2 s'ubicaran en el subàmbit situat sota la ronda Joan Casas per ser destinats a espais lliures i/o equipaments.

83 SMU-12 Entorns Col·legi Gaziel

Objectius:

Ordenar els entorns de l'Institut Gaziel. En primer lloc, es tracta de configurar el front edificat de la prolongació del carrer Capmany cap a la Ronda de Ponent. En segon lloc, es tracta de generar una sèrie d'espais públics al llarg d'aquest tram de la riera de Sant Amanç i al voltant de l'Institut Gaziel. En tercer lloc es tracta de connectar el carrer Rosselló, procedent de la ronda de Ponent, amb el carrer del Mall.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 12.681 m2.
- Edificabilitat total: 13.800 m2 sostre.
- Índex brut d'edificabilitat: 1,1 m2st/m2
- Usos: S'admetran els usos admesos a la zona 5b.
- Densitat d'habitatges: 125 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m2 de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m2 de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: La superfície viària indicada en els plànols i el 25% de la superfície de l'àmbit per a espai lliure i/o equipament. Els espais lliures es disposaran de manera que creïn un espai públic al llarg de la Riera de Sant Amanç.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Condicions d'edificació: Les adequades a la normativa de les qualificacions dels entorns. L'alçada màxima la fixarà el PMU.

84 SMU-13 Puig de la Rúpia

Objectius:

Definir els paràmetres d'ordenació del creixement ja contemplat en el planejament vigent en el cim del Puig de la Rúpia, per tal de garantir-ne la qualitat ambiental, minimitzant l'impacte visual, i consolidant un espai verd lineal que enllaci el Parc de les Bateriaes amb la Volta de l'Ametller.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 35.379 m2.
- Edificabilitat total: 24.916 m2 de sostre.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,7 m2st/m2
- Usos: S'admetrà com a ús principal l'ús residencial. S'admetran també usos compatibles amb el principal, inclòs l'hoteler.

- Densitat d'habitatges: 50 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 185 m2 de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m2 de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Les assenyalades en els plànols d'ordenació. Se cediran com a mínim 7.850 m2 de sòl per espai lliure (22,2% de la superfície total de l'àmbit).
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Classificació del sol: urbà no consolidat
- Altres disposicions:
 - o En el cas que alguna de les edificacions superés les 2 plantes d'alçada, el PMU haurà de justificar que no genera impacte visual.
 - o L'espai verd privat pot ser utilitzat per donar accés a xalets i cases adossades.
 - o La part no edificada de les parcel·les ha de conservar l'arbrat existent.

85 SMU-15 Carretera de Tossa

Objectius:

Àmbit que urbanitza una nova arribada per a la carretera de Tossa que la connecti amb la Ronda de Ponent, enlloc de desembocar a la Porta Ferrada. El PMU ha d'ordenar els fronts edificats al llarg del Passeig de Narcís Massana per tal de configurar aquesta nova entrada a la població, i obtenir la cessió de tots els sòls d'equipament de l'àmbit per acabar de consolidar un dels principals pols d'equipaments de la ciutat.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 11.836 m2.
- Edificabilitat total: 3.000 m2
- Índex brut d'edificabilitat: 0,25 m2st/m2
- Usos: S'admetrà com a ús principal l'ús residencial. S'admetran també usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 28 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m2 de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m2 de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Les assenyalades en els plànols d'ordenació. Com a mínim se cediran 7.530 m2 de sòl per equipament (el 63,6% de la superfície total de l'àmbit).
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat cooperació.
- Classificació del sol: urbà no consolidat
- Condicions d'edificació: Les edificacions al llarg de la ronda de Narcís Massanas es regularan bàsicament segons la zona 6.

86 SMU-16. Cala Sants

Anulat per acord de la CTU (aprovació definitiva del POUM)

87 SMU-17 Hotel s'Agaró Mar

Objectius:

Definir la nova volumetria per a una ampliació de l'Hotel s'Agaró Mar, esgotant l'edificabilitat pendent d'executar en la parcel·la adjacent i consolidant la competitivitat de l'establiment.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 4.895 m2.
- Edificabilitat total: 4.395 m2 de sostre.
- Usos: L'ús principal serà l'hoteler. S'admetran també els usos compatibles amb el principal. 540m2 es podran destinar a l'ús d'habitatges, que únicament es podran construir en la parcel·la n°7741.
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m2 de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m2 de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Les assenyalades en els plànols d'ordenació.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.
- Condicions d'edificació: L'edificació respondrà a una volumetria específica que minimitzi l'impacte paisatgístic.
- Classificació del sol: urbà consolidat
- Altres disposicions: El desenvolupament del sector implica la urbanització del tram del Camí de la Caleta comprès en aquest àmbit.

88 SMU-27 Agglotap

Objectius:

Ordenar les futures implantacions d'activitats terciàries i d'indústries compatibles amb l'entorn residencial.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 5.612 m2.
- Índex brut d'edificabilitat: 1 m2st/m2s.
- Usos: Activitats industrials compatibles amb l'entorn residencial i activitats d'oficines i comercials. No s'admet l'ús residencial.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Les indicades en els plànols d'ordenació. Com a mínim se cediran 840 per espais lliures i/o equipaments.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: Alçada màxima de tres plantes i 12 metres.
- Classificació del sol: urbà consolidat

89 **SMU-28 Mascanada Llevant**

Objectius:

Ordenar la transformació d'aquesta antiga peça de sòl industrial per a nous usos residencials, tot conformant la prolongació del carrer del Doctor Rovira. Eixamplar el carrer del Bruc a la cantonada amb el carrer Pecher.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 4.561 m².
- Edificabilitat total: 5.100 m²st.
- Índex brut d'edificabilitat: 1,1 m²st/m²
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 127 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits al règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Un 30% del sòl es destinarà a espai lliure i a equipament.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Condicions d'edificació: L'alçada màxima la fixarà el PMU. La cantonada dels carrers de Pecher i del Bruc es regularà segons la zona 5b.

90 **SMU-35 Trachsler carretera Girona**

Objectius:

Ordenar la transformació d'aquesta peça industrial a nous usos residencials de manera que contribueixi a reactivar l'antiga carretera de Girona com a eix cívic de Sant Feliu un cop l'entrada en funcionament de la Ronda de Ponent hi redueixi el trànsit.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total: 1.645 m².
- Índex brut d'edificabilitat: 1m²st/m².
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 118 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: Un habitatge per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: El 30% del sòl es destinarà a espais lliures i equipaments.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: reparcel·lació modalitat compensació.
- Classificació del sòl: urbà no consolidat
- Condicions edificació: Es tindrà en compte l'ordenació de l'illa de la qual forma part l'àmbit, regulada per la zona 5b.

91 **SMU-36 Entorn Monestir**

Objectius:

Ordenar la volumetria de l'edificabilitat pendent d'executar en aquest àmbit, situat en l'entorn immediat del Monestir, per tal de garantir la correcta integració paisatgística d'aquestes edificacions i la consolidació d'un entorn urbà i ambiental d'alta qualitat per aquest monument, el més emblemàtic del a ciutat.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 4.140 m²
- Edificabilitat total: 1.280 m² de sostre
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran altres usos compatibles amb el principal que el Pla de Millora Urbana concretarà.
- Nombre d'habitatges edificables: 4
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Les indicades en els plànols d'ordenació O-03.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació.
- Classificació del sòl: urbà consolidat
- Altres disposicions:
 - o S'haurà de mantenir un àmbit no edificable com a mínim d'una amplada de 18 metres respecte al límit parcel·lari lindant amb l'espai públic que envolta el Monestir
 - o S'haurà de disposar l'edificació per tal de conservar una massa arbòria entre el Monestir i la zona boscosa de Montcalvari
 - o La proposta del Pla de Millora Urbana sobre l'ordenació volumètrica de l'edificació d'aquest sector se sotmetrà al dictamen de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya, al tractar-se d'un àmbit que forma part de l'entorn d'un Bé Cultural d'Interès Nacional.

92 **Article 199. Execució del Pla en sòl urbà**

1. En sòl urbà, l'execució del POUM i dels Plans de Millora Urbana que el desenvolupin, es pot realitzar per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació urbanística complets, que permetin, almenys, la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació. Altrament, en els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada.
2. La delimitació dels polígons d'actuació previstos en aquest Pla, siguin continus o discontinus, s'efectua atenent als següents requisits:
 - a) que per les seves dimensions i per les característiques de l'ordenació siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl previstes pel

- planejament.
- b) que quan pertanyin a un mateix sector, estiguin equilibrats en càrregues i beneficis i facin possible la seva distribució equitativa.
 - c) que tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.
3. La delimitació de polígons d'actuació urbanística comporta, d'acord amb l'article 22 de les presents Normes urbanístiques el compliment de les determinacions concretes previstes pel sòl que els integren i els deures previstos en l'indicat precepte.
 4. El sistema d'actuació preferent pels polígons d'actuació delimitats per aquest POUM és el de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats, sens perjudici de la procedència de l'aplicació del sistema d'expropiació quan es produeixi el supòsit previst a l'article 116.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, o bé quan el POUM expressament ho determini.
 5. L'obertura i ampliació de vials sobre solars o edificis en sòl urbà comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl prèvia a l'atorgament de la llicència, sense necessitat de la delimitació d'un polígon d'actuació, quan aquesta cessió sigui necessària perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.
 6. En tots els altres supòsits, o en les reserves per altres fins que els assenyalats anteriorment, l'adquisició es farà mitjançant l'expropiació.
 7. El cost d'aquestes expropiacions, així com el de les obres d'urbanització, podrà ser repercutit als propietaris que resultin especialment beneficiats per a l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitada prèviament l'àrea urbana beneficiària de la millora.

⁹³ **Article 200. Definició i característiques dels polígons d'actuació definits pel Pla**

1. Aquest POUM defineix en sòl urbà consolidat els següents polígons d'actuació:
 - PA-01 Carrers Cadis / J. Domènech
 - PA-02 Montcalvari
 - PA-03 Hotel Barcarola
 - PA-04 Espais Verds Bateria – Carrilet
 - PA-05 Espais verds Bateria – Cim
 - PA-07 Vista Alegre Sud
 - PA-08 Camí de la Caleta II
 - PA-09 Camí de la Caleta III
 - PA-10 Molí de les Forques
 - PA-11 Urbanització Mariner
 - PA-12 Turó del Port
 - PA-14 Bateria 1
 - PA-15 Vinya de Sant Pol
 - PA-16 Mas Toi
 - PA-17 Mas Falgueres
 - PA-18 Les Mimoses
 - PA-19 Carrer Pecher
 - PA-20 Casa Heller
 - PA-22 Carrer Rahola
 - PA-23 Hotel Bellvue
 - PA-24 Joan Bordàs
 - PA-25 carrer Bruc
 - PA-26 Sant Isidre
 - PA-27 carrer Rafael Aixada
 - PA-28 carrer Santa Magdalena
2. Les determinacions concretes dels sòls que integren els polígons d'actuació urbanística delimitats per aquest POUM, així com les determinacions relatives als terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús es contenen en les fitxes normatives següents:

⁹⁴ **PA-12 Turó del Port**

Objectius:

Regular la formalització de l'edificabilitat pendent d'executar en aquesta parcel·la i urbanitzar el camí de ronda al llarg de la finca.

Disposicions:

- Cessions de sistemes: les assenyalades en el plànol d'ordenació (O-03).
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació. Si en el termini de 2 anys el polígon d'actuació no s'ha començat a desenvolupar, la modalitat del sistema passarà a ser la de cooperació.
- Altres disposicions:
 - L'edificabilitat pendent d'executar en aquest àmbit és de 1280 m², ja que la resta, 1.920 m² ha estat traslladada pel POUM al SMU-13 Puig de la Rúpia.
 - Aquest sostre es pot formalitzar a través d'un bloc d'habitatges plurifamiliars amb una alçada màxima de planta baixa i pis.
 - La part no edificada de la parcel·la ha de conservar l'arbrat existent.
 - Aquest polígon comporta la urbanització del camí de ronda damunt del port.

⁹⁵ **PA-24 Joan Bordàs**

Objectius:

Completar una mansana residencial, la construcció de la qual ha quedat abandonada, tot urbanitzant els vials al voltant d'aquesta illa.

Paràmetres urbanístics:

- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Les assenyalades en els plànols d'ordenació.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat cooperació.

96 Article 205. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat (SUD)

1. Els sectors, així com els usos principals dels mateixos, que aquest POUM delimita en el sòl urbanitzable són els següents:
 - SUD-01a Sector Cubells..... industrial, comercial, oficines
 - SUD-01b Sector Cubells..... industrial, comercial, oficines
 - SUD-02 Sector Mas Cabanyes Nord..... residencial
 - SUD-03 Sector Sant Pol més Lluçny..... residencial
 - SUD-04 Sector Vinya Miomi..... residencial
 - SUD-05 Mas Cabanyes Sud..... residencial
 - SUD-06 Santa Júlia..... residencial
 - SUD-07 Sector Gaziell..... residencial
 - SUD-08 Sector Mas Gras..... residencial
 - SUD-09 Sector Bujonis Residencial / Mas Balmunya Sud..... residencial
 - SUD-10 Enamorats..... residencial
 - SUD-11 Mas Balmunya Sud..... residencial
 - SUD-12 Sant Amanç..... residencial
 - SUD-13 Astilleros "Eolo"..... industrial, dotacional
 - SUD-14 Mas Balmunya..... residencial
2. Per a cada un dels sectors de sòl urbanitzable, el present POUM precisa les determinacions concretes dels sòls que els integren, les quals, excepte pel que fa a aquells sistemes urbanístics la ubicació dels quals es preveu en la present normativa com a vinculant, podran ser precisades i ajustades en el desenvolupament del corresponent Pla Parcial Urbanístic.
3. Els Plans Parcial i els Projectes d'Urbanització que desenvolupin cada un dels sectors de sòl urbanitzable hauran de preveure i garantir que la gestió dels residus d'excavació i de la construcció que es generin es durà a terme en instal·lacions autoritzades d'acord amb la Llei 3/1998 de 27 de febrer d'intervenció integral de l'administració ambiental, i amb la normativa de desenvolupament.
4. Els Plans Parcial i Projectes d'Urbanització que desenvolupin cada un dels sectors de sòl urbanitzable hauran de preveure i garantir que el disseny i els elements de la xarxa d'enllumenat públic haurà de donar compliment a les determinacions de la Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental per a la protecció del medi nocturn, i amb la normativa de desenvolupament.
5. Els Plans Parcial i Projectes d'Urbanització que desenvolupin cada un dels sectors de sòl urbanitzable hauran de preveure, justificar i garantir la incorporació de criteris de sostenibilitat en l'edificació, pel que fa a la millora de l'eficiència en els consums d'aigua (de boca i de rec), de l'energia (amb l'aprofitament de les condicions locals) i dels materials de la construcció (considerant la possibilitat d'utilitzar àrids reciclats en els elements no estructurals de la urbanització i l'edificació).
6. Les propostes d'ordenació, zonificació i rasants dels Plans Parcial i Projectes d'Urbanització que desenvolupin cada un dels sectors de sòl urbanitzable situats a proximitat d'algun eix natural de drenatge s'establiran a partir del resultat dels estudis de simulació hidràulica del corrent d'aigua en aquests eixos pels cabals de període de retorn de 100 i 500 anys, segons les "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" de l'Agència Catalana de l'Aigua de març de 2003 i d'acord amb l'aplicació dels criteris tècnics aprovats per l'ACA el 28 de juny de 2001 i modificats el 17 de juliol de 2003. Els següents sectors estan explícitament subjectes a aquesta disposició: SUD-07, SUD-09, SUD-11 i SUD-12 en l'àmbit de la riera de Sant Amanç, SUD-10 en l'àmbit de la riera de les Comes, i SUD-01 i SUD-03 en l'àmbit de la riera de Sant Pol.
7. Les propostes d'ordenació, zonificació i rasants dels Plans Parcial i Projectes d'Urbanització que desenvolupin cada un dels sectors de sòl urbanitzable hauran de justificar la suficiència d'abastament d'aigua potable i que les noves connexions a la xarxa d'abocament no afectaran el bon funcionament del sistema general.

97 SUD-03 Sant Pol més Lluçny

Objectius:

Consolidar un sector residencial, amb una oferta important d'habitatge protegit, que completi i ordeni els assentaments actualment existents al llarg de la carretera a Castell d'Aro a l'entrada a Sant Feliu. El Pla Parcial haurà d'articular els creixements de Sant Feliu amb els de Platja d'Aro i completar el Parc de Gustinoi, tot garantint la seva connexió amb la riera de Sant Pol, el traçat del Carrilet i el camí de Sant Feliu a S'Agaró. El Pla constituirà la Porta de Gustinoi amb importants equipaments al servei del parc. En la mesura que la requalificació ambiental del sector implica consolidar el camí de Sant Feliu a S'Agaró com a recorregut paisatgístic restringit al tràfic, el sector contribueix a completar un tram de la Ronda Nord, que constituirà un vial principal d'accés al sector.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 13,24 ha.
- Edificabilitat total: 26.700 m² de sostre. D'aquest sostre, 220 m² corresponen únicament a les edificacions rurals susceptibles de ser mantingudes en el sòl de caràcter rural.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,20 m²st/m²s.
- Usos: S'admetran com a usos principals els residencials. S'admetran també els usos compatibles amb els principals.
- Densitat d'habitatges: 24 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, un habitatge per cada 100 m² de superfície construïda destinada a habitatge. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 35% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes:
 - o L'espai lliure resultant d'excloure del sòl de caràcter rural el sòl destinat a equipament, a sistema viari i a zona de conservació de l'assentament rural existent; aquesta cessió d'espai lliure serà com a mínim de 79.200 m² (el 59,8% de la superfície total de l'àmbit)
 - o el 5% de la superfície total de l'àmbit com equipament
 - o el sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat cooperació

- Condicions d'edificació: L'alçada màxima de l'edificació serà de tres plantes. Els edificis no podran tenir els accessos damunt la via del carrilet.
- Altres disposicions:
 - a) El 15% del sòl de caràcter rural es podrà destinar a equipament, a zona de conservació de l'assentament rural existent i a sistema viari local. La resta del sòl de caràcter rural es qualificarà com a parc periurbà (clau EL2).
 - b) Els terrenys degradats (per la presència de residus, dipòsits de terres...), que es qualifiquin com a sistema d'espais lliures hauran d'ésser objecte del corresponent projectes de restauració que permeti recuperar el caràcter forestal de la vegetació existent amb anterioritat a la degradació.
 - c) La vialitat indicada en el plànol O-3 és vinculant en les vies de caràcter estructurant en el territori. El seu traçat podrà ajustar-se en la redacció del corresponent pla parcial d'acord amb la major informació disponible del terreny.
 - d) Els projectes que desenvolupin els vials de la Ronda Nord han de tenir en compte en les previsions per adequar les obres de drenatge com a passos de fauna el "Manual de prevenció i correcció dels impactes de les infraestructures viàries sobre la fauna" editat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge.

98 SUD-05 Mas Cabanyes Sud

Objectius:

Integrar en el parc de Gustinoi els dos darrers grans àmbits pendents de desenvolupar d'aquest turó. Les superfícies edificables proposades en aquest àmbit estan pensades per garantir els accessos als cims del parc de Gustinoi i preservar les zones altes, que ofereixen miradors privilegiats i una major exposició visual.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 4,12 ha.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,2 m²/m²s.
- Usos: S'admetran com a usos principals els dotacionals. 2.100m² de sostre podran destinar-se a usos residencials.
- Densitat d'habitatges: 6 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, un habitatge per cada 100 m² de superfície construïda destinada a habitatge. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes:
 - o L'espai lliure resultant d'excloure del sòl de caràcter rural el sòl destinat a equipament, a sistema viari i a zona de conservació de l'assentament rural existent; aquesta cessió d'espai lliure serà com a mínim de 26.100 (el 63,3% de la superfície total de l'àmbit)
 - o el 5% de la superfície total de l'àmbit com equipament
 - o el sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: L'edificació tindrà una alçada màxima de tres plantes.
- Altres disposicions:
 - o El 10% del sòl de caràcter rural es podrà destinar a zona de conservació de l'assentament rural existent. La resta del sòl de caràcter rural es qualificarà com a parc periurbà (clau EL2).
 - o El sòl d'equipament s'haurà d'ubicar en la superfície indicada com edificable en els plànols d'ordenació (O-03).
 - o L'ordenació de la zona edificable haurà de garantir passos que connectin el carrer Francesc Macià amb l'espai rural preservat a l'interior de l'àmbit.
 - o Les edificacions residencials se situaran en la part més baixa de l'àmbit per evitar l'impacte paisatgístic.

99 SUD-07 Gaziel

Objectius:

Ordenar el creixement residencial de Sant Feliu al llarg d'aquest tram de la Ronda de Ponent.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 7,38 ha.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,6 m²/m²s.
- Usos: S'admetran els usos residencials i els compatibles amb ells.
- Densitat d'habitatges: 60 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: En el sostre residencial de renda lliure, un habitatge per cada 100 m² de superfície construïda destinada a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.
- Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes:
 - o L'espai lliure indicat en els plànols d'ordenació, una vegada exclòs del sòl de caràcter rural el sòl destinat a equipament, a sistema viari i a zona de conservació de l'assentament rural existent; aquesta cessió d'espai lliure serà com a mínim de 18.300 m² (el 24,8% de la superfície total de l'àmbit)
 - o 5 m² de sòl per cada 25 m² de sostre residencial per a equipaments
 - o el sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat cooperació.
- Altres condicions:
 - o La vialitat indicada en el plànol O-3 és vinculant en les vies de caràcter estructurant en el territori. El seu traçat podrà ajustar-se en la redacció del corresponent pla parcial d'acord amb la major informació disponible del terreny.
 - o El sòl d'equipament es destinarà prioritàriament a l'ampliació del col·legi Gaziel.
 - o Es crearà un espai lliure lineal al llarg de la riera de Sant Amanç.
 - o Es preservarà la masia del Molí d'en Blanch, així com el seu entorn.
 - o El 15% del sòl de caràcter rural es podrà destinar a equipament, a zona de conservació de l'assentament rural existent i a sistema viari local. La resta del sòl de caràcter rural es qualificarà com a parc periurbà (clau EL2).
 - o Aquest sector ve regulat per un conveni urbanístic.

- Altres disposicions: Aquest sector contribuirà a la renovació dels col·lectors de sanejament al llarg de la riera la riera de Sant Amanç en el tram comprès entre la ronda de Ponent i el carrer Santa Magdalena d'acord amb els criteris fixats en l'informe sobre inundabilitat annex a la memòria del POUM.

100 SUD-11 Mas Balmanya Sud

Objectius:

Consolidar el caràcter rural de l'àrea agrícola situada entre el Mas Balmanya i el camí de Sant Amanç com una peça amb un paper important a l'hora de contenir el creixement del nucli urbà de Sant Feliu i afavorir la seva transició cap a l'Ardenya.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 4,96 ha.
- Edificabilitat total: 4.000 m².
- Índex brut d'edificabilitat: 0,08 m²st/m²s
- Usos: S'admetran els usos residencials i els compatibles amb ells.
- Densitat d'habitatges: 2,8 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: 14.
- Habitatges aollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges aollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes:
 - L'espai lliure resultant d'excloure del sòl de caràcter rural el sòl destinat a equipament, a sistema viari i a zona de conservació de l'assentament rural existent; aquesta cessió d'espai lliure serà com a mínim de 30.750 m² (el 62% de la superfície total de l'àmbit)
 - El 5% de la superfície total de l'àmbit per a equipaments
 - el sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Altres disposicions:
 - El 15% del sòl de caràcter rural es podrà destinar a equipament, a zona de conservació de l'assentament rural existent i a sistema viari local. La resta del sòl de caràcter rural es qualificarà com a parc periurbà (clau EL2).
 - Aquest sector ve regulat per un conveni urbanístic.
 - Aquest sector contribuirà proporcionalment a la seva edificabilitat a la renovació dels col·lectors de sanejament al llarg de la riera de Sant Amanç en el tram comprès entre la rotonda sud del polígon industrial de Bujonis i la ronda de Ponent d'acord amb els criteris fixats en l'informe sobre inundabilitat annex a la memòria del POUM.

101 SUD-12 Sant Amanç

Objectius:

Consolidar el caràcter forestal i rural de la vessant boscosa del Turó de Sant Amanç, així com de diverses àrees agrícoles al llarg del camí i la riera de Sant Amanç. Es tracta de peces amb un paper important a l'hora de contenir el creixement del nucli urbà de Sant Feliu i afavorir la seva transició cap a l'Ardenya.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 4,67 ha.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,16 m²st/m²s
- Usos: S'admetran els usos residencials i els compatibles amb ells.
- Densitat d'habitatges: 3,6 hab/Ha
- Nombre d'habitatges edificables: 17.
- Habitatges aollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 20% del sostre destinat a habitatge. Habitatges aollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim, el 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes:
 - L'espai lliure resultant d'excloure del sòl de caràcter rural el sòl destinat a equipament, a sistema viari i a zona de conservació de l'assentament rural existent; aquesta cessió d'espai lliure serà com a mínim de 30.900 m² (el 66,2% de la superfície total de l'àmbit)
 - El 5% de la superfície total de l'àmbit per a equipaments
 - el sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació
- Altres disposicions:
 - El 15% del sòl de caràcter rural es podrà destinar a equipament, a zona de conservació de l'assentament rural existent i a sistema viari local. La resta del sòl de caràcter rural es qualificarà com a parc periurbà (clau EL2).
 - Aquest sector ve regulat per un conveni urbanístic.
 - Aquest sector contribuirà proporcionalment a la seva edificabilitat a la renovació dels col·lectors de sanejament al llarg de la riera de Sant Amanç en el tram comprès entre la rotonda sud del polígon industrial de Bujonis i la ronda de Ponent d'acord amb els criteris fixats en l'informe sobre inundabilitat annex a la memòria del POUM.

102 SUD-14 Mas Balmanya

Objectius:

Obtenir les cessions pendents dins de l'àmbit i completar la urbanització d'acord amb el Pla Parcial de Mas Balmanya, Aprovat Definitivament el 16 de juliol de 2003.

Paràmetres urbanístics:

- Els establerts en el Pla Parcial de Mas Balmanya, Aprovat Definitivament el 16 de juliol de 2003.

103 Article 224. Edificacions admeses

En sòl no urbanitzable es permeten, amb caràcter general i sens perjudici de les limitacions establertes per als diferents sistemes i zones, les edificacions següents:

1. **Habitatges familiars.** Inclou les masies tradicionals i els habitatges rurals. En aquest sentit, s'estableixen les definicions següents:

- *Masia i casa rural tradicional: ús d'habitatge situat en edificacions que cal preservar o recuperar, d'acord amb el Catàleg inclòs en aquest POUM, sense que estigui necessàriament vinculat a cap activitat agrícola, ramadera i/o forestal. Es podrà autoritzar la seva rehabilitació, reconstrucció, reforma i, si és necessari, l'ampliació. Aquestes construccions es destinaran als següents usos: habitatge familiar, a un establiment hotel·ler amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure. En el catàleg es classifiquen com a tipus A.*
 - *Altres habitatges rurals: habitatge catalogat com a tipus B que no podrà reconstruir-se ni rehabilitar-se per ser destinat a un establiment de turisme rural o a un establiment hotel·ler amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament.*
 - *Les ampliacions d'edificacions existents i les noves construccions destinades a habitatge familiar s'ajustaran a les disposicions particulars següents:*
 - *Acreditar una propietat d'1,25 ha. de terres de conreu d'horta; 4,5 ha. de terres de conreu de secà; o 25 ha. de sòl forestal, per a cada habitatge.*
 - *Per sol·licitar llicència de construcció cal inscriure la finca al Registre de la Propietat com a indivisible.*
 - *Garantir l'accés rodat amb la xarxa viària existent, l'aparcament, l'abastament i recollida d'aigua, i l'eliminació i la depuració de tota classe de residus i abocaments*
 - *No fer possible la formació de nuclis de població i justificar-ho gràficament.*
 - *Les noves construccions es situaran a una distància mínima de 250 m. del sòl urbà o urbanitzable delimitat.*
 - *Les edificacions es separaran més de 12 m. dels límits de propietat i dels camins públics, i 25 m. del marge que delimita el llit de rius, rieres i torrents. Com a norma general, i sempre que sigui possible, les noves edificacions es situaran al límit que defineixen els conreus amb les àrees forestals.*
 - *Es prohibeix la construcció en parts culminants de turons i carenes, per l'elevat grau de fragilitat visual que aquests espais presenten.*
 - *El sostre serà com a màxim de 250 m² d'habitatge més 50 m² de construccions per a ús complementari o auxiliar de l'habitatge. En el cas d'habitatges existents construïts abans de 1959 o posterior amb llicència municipal, es podrà augmentar el sostre actual fins a un 20% més.*
 - *L'alçada màxima prevista serà de 6,50 m., corresponent a planta baixa i una planta pis.*
 - *La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del lloc. El nivell de construcció i dels materials serà de bona qualitat i adequats a l'entorn. Els paraments verticals s'executaran amb paret de pedra o arrebossat amb caparrós, les cobertes seran amb teula ceràmica i el color de tots els elements constructius s'ajustarà a la gamma de terres.*
 - *Les obres hauran de preveure el corresponent sistema de captació d'aigua, depuració d'aigües residuals i subministrament energètic. Quan la connexió dels habitatges als sistemes generals pugui lesionar el medi natural o el paisatge s'utilitzaran sistemes autònoms.*
 - *La tala d'arbres motivada per la construcció d'un nou edifici serà la mínima imprescindible, i restarà subjecta a la corresponent llicència municipal.*
 - *Es permet la construcció d'instal·lacions complementàries a un habitatge familiar rural com piscines, pistes de tennis sense tancaments, aparcament o semblants. En el cas que consumeixin volum s'inclourà dintre del màxim permès. Queda prohibida la construcció de frontons.*
 - *Queda prohibida la pavimentació del sòl no edificat superior a 1/8 part del total de la superfície construïda, inclosos porxos i piscines*
 - *Els moviments de terres seran els mínims necessaris, i no presentaran murs o talussos de més de 2 m. d'alçada. En casos excepcionals, i per raons molt justificades, l'ajuntament podrà autoritzar moviments de terres que superin aquestes determinacions. El balanç de terres ha de ser compensat (volum d'excavació = volum de terraplenat). En cas inevitable de préstecs, s'utilitzaran préstecs legalitzats segons la Llei 12/1981 i el Decret 343/1983. En cas inevitable d'excedents, cal preveure la reutilització dels materials dintre del mateix municipi o el seu abocament de manera controlada, segons el Decret 1/1997.*
 - *La construcció de noves edificacions unifamiliars aïllades en terrenys forestals resten sotmeses a les condicions de l'article 22.5 de la Llei 6/1998.*
2. **Coberts, magatzems, casetes d'eines i hivernacles:** són instal·lacions vinculades a les explotacions agràries, activitats eqüestres, granges de caragols o similars, i hauran de requerir una parcel·la mínima de 25 ha i complir les condicions següents:
- *Els coberts i magatzems s'ajustaran als següents paràmetres:*
 - *Cal acreditar una propietat mínima d'1,25 ha. de terres de conreu d'horta o 4,5 ha. de terres de conreu de secà en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.*
 - *La seva ocupació no superarà el 2% de la superfície del terreny, amb un màxim de volum edificable de 1.250 m³.*
 - *L'alçada màxima permesa és de 6 m. en planta baixa, excepte les sitges agrícoles i les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.*
 - *La distància mínima de l'edificació al límit de la finca serà de 15 m.*
 - *En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i es plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres d'espècies autòctones, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m. de longitud, per tal de mitigar l'impacte visual de la construcció. En el sectors ubicats al nord del terme municipal es recomana la plantació de fileres de xiprers, com és tradicional al conjunt de la comarca.*
 - *Els coberts per l'ús eqüestre tindran una superfície màxima de 160 m² i una alçada màxima de 3 m. Només es permet 1 cobert per cada 12.500 m² de superfície en propietat. La distància mínima de l'edificació al límit de la finca serà de 15 m.*
 - *La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del lloc. El nivell de construcció i dels materials seran adequats a l'entorn. Els paraments verticals s'executaran amb paret de pedra o arrebossat amb caparrós. Les cobertes seran amb teula ceràmica o d'altres materials que presentin tonalitats cromàtiques terroses.*
 - *Les casetes per a eines associades als horts tindran una superfície màxima construïda de 6 m² en una sola edificació, amb una alçada màxima de 3 m., i se situaran adossades als murs de pedra o bé als límits dels horts. Els materials a utilitzar per fer les parets seran la fusta, la pedra seca o les parets de maons amb arrebossat color terrós. Les cobertes hauran de presentar tonalitats cromàtiques terroses. Es prohibeix la utilització de materials com plàstics, planxes, bidons, ferralla o altres materials inadequats per elaborar barraques d'eines, així com els tancaments dels espais d'horts.*
 - *Els hivernacles se situaran a una distància mínima de 5 m. del límit de la finca, tindran una alçada màxima de 3 m., i no podran ocupar més del 15% de la superfície de la finca.*
 - *Les instal·lacions dedicades al cultiu intensiu d'horta o flor no seran considerades edificacions quan siguin desmuntables i no tinguin fonaments ni murs perimetrals.*
 - *En aquestes instal·lacions no es permetrà cap altre ús que no sigui el cultiu.*
 - *Els hivernacles en desús es desmuntaran per part del propietari.*

- Els hivernacles per al cultiu de caragols són edificacions vinculades a la pròpia explotació i recol·lecció de caragols. Es regularan segons les mateixes condicions que els hivernacles de cultiu vegetal. Les existents abans de l'aprovació d'aquest Pla especial i ubicades en sòl de protecció natural i paisatgística i forestal podran mantenir l'activitat de manera provisional fins que es cessi l'ús per al qual estan autoritzades o canviïn de propietari. Posteriorment només podran ubicar-se en sòl agrícola.
- 3. **Construccions forestals:** són edificacions vinculades a la pròpia explotació, per a l'emmagatzematge temporal de suro, llenya i/o altres productes forestals, en finques productores, com a pas previ al transport a les indústries transformadores. Aquestes construccions hauran de requerir una parcel·la mínima de 25 ha. i complir les condicions següents:
 - Justificar l'existència de boscos productors a la pròpia finca mitjançant permisos d'extracció, l'existència d'un pla tècnic de gestió i millora forestal o un informe indicatiu de la situació de les masses productores en la pròpia explotació.
 - S'hi admet l'emmagatzematge temporal de productes d'altres explotacions, però no es permet cap activitat transformadora.
 - S'hauran d'instal·lar en sòl agrícola, i dintre d'aquest, en el d'escàs valor o erms. En les zones forestals només s'admeten en clarianes del bosc i mai dins les formacions arbòries.
 - Tindran una zona lliure al voltant que s'arborarà amb arbres autòctons, situats en rengle paral·lelament a les façanes.
 - Les construccions s'ajustaran als següents paràmetres:
 - La seva ocupació no superarà el 2% de la superfície del terreny, amb un màxim de 1.500 m².
 - L'alçada màxima permesa és de 5 m.
 - La distància mínima de l'edificació al límit de la finca serà de 12 m.
 - La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del lloc. El nivell de construcció i dels materials serà de bona qualitat i adequats a l'entorn. Els paraments verticals s'executaran amb paret de pedra o arrebossat amb caparrós, les cobertes seran amb teula ceràmica o d'altres materials que presentin tonalitats cromàtiques terroses.
- 4. **Instal·lacions relacionades amb les obres públiques:** són aquelles directament i immediatament referides a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques, però no les que ho siguin amb els aprofitaments relacionats amb l'obra pública, o amb els usos de què és susceptible en funció de les seves característiques.
- 5. **Edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i/o d'interès social,** en les condicions que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. En qualsevol cas s'ajustaran als següents paràmetres:
 - L'alçada màxima de les edificacions serà de 6,50 m.
 - La distància als límits de finca serà com a mínim de 12 m.
 - Les noves construccions es situaran a una distància mínima de 250 m. del sòl urbà o urbanitzable delimitat.
 - Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats, colors i volumetria que garanteixi una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.
 - Es tramitarà prèviament un Pla Especial Urbanístic en els següents casos:
 - Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
 - Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure. En aquestes activitats, les obres i les instal·lacions seran les mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

104 Article 225. Tancaments de finques

1. Qualsevol tancament de finca que es vulgui portar a terme requerirà llicència urbanística. Les llicències urbanístiques que s'atorguin indicaran concretament el tipus i la longitud de tanques admeses, de manera que qualsevol particular que construeixi un tancament no autoritzat amb la llicència corresponent podrà ser requerit a aturar les obres o, fins i tot, a enderrocar la tanca col·locada.
2. Les tanques es separaran un mínim de 4 m. de l'aresta exterior dels camins o de les servituds públiques en finques a peu de carretera o de la xarxa fluvial.
3. L'alçada màxima de les tanques serà de 2,5 m., excepte si són elements únicament vegetals.
4. No es permet la construcció de noves tanques amb base d'obra.
5. Es defineixen com a tanques no penetrables tots aquells tancaments en xarxa metàl·lica de malla inferior als 10 cm. de costat, d'estructura metàl·lica rígida oberta i d'obra de construcció amb acabats arrebossats o llisos, que no puguin creuar lliurement la fauna salvatge. Es defineixen com a tanques penetrables les tanques metàl·liques amb una malla mínima de 10 cm. de costat, les tanques vegetals, les de fusta, les de pedra seca i les d'obra de construcció que es puguin escalar, en els dos últims casos quan no tinguin complements metàl·lics o de vidre no penetrables, que pot creuar lliurement la fauna salvatge.
6. Les tanques penetrables són admeses en tot l'àmbit d'aquesta normativa, sense perjudici dels altres apartats d'aquest article i de les normes particulars de cada sistema o zona.
7. La instal·lació de tancats no penetrables per a instal·lacions agropecuàries, instal·lacions forestals, aprofitament ramader extensiu, protecció de cultius o en carreteres amb risc d'accidents per atropellament de fauna, que afectin a superfícies superiors a 1 ha. només es podrà admetre quan no afecti les servituds de pas existents ni suposi un impacte excessiu sobre el lliure trànsit de la fauna salvatge, motius per als quals es podran requerir sistemes de facilitin el seu pas.

105 Disposició transitòria Primera. Edificis, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació

Les construccions que resultin afectades per les previsions de vitalitat, places, espais lliures, dotacions i equipaments públics, i, en general, els edificis i les instal·lacions anteriors a l'aprovació del planejament que estiguin subjectes per raó del planejament a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament, quedaran en situació de fora d'ordenació.

En aquests edificis i instal·lacions no es podran autoritzar obres de consolidació, ni d'augment de volum, però sí les reparacions que exigeixi la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions.

106 Segona. Edificis i usos en situació de volum o ús disconforme

1. Les edificacions construïdes de conformitat amb la normativa d'aplicació en el moment de ser construïdes, i que ara resultin disconformes amb les condicions bàsiques del nou planejament, sempre que no els correspongui la situació de fora d'ordenació, quedaran incorporades al nou planejament amb el volum actual, conforme el règim següent:
 - a) Es podran autoritzar obres de consolidació i rehabilitació, així com el canvi d'ús a un que sigui admès a la zona, segons les condicions bàsiques del nou planejament.
 - b) No s'admetrà augment de volum sobre edificacions disconformes en els següents casos:
 - quan la disconformitat de l'edifici es refereixi al tipus d'ordenació, perquè no s'ajusti al que estableix el Pla per a la seva zona.
 - quan l'edifici tingui una superfície o sostre edificable igual o superior al que permet el Pla a la parcel·la.
 - c) En els edificis en situació de volum disconforme no inclosos en l'apartat anterior, es podran autoritzar augment de volum sempre que es donin les següents condicions:
 - que l'augment de volum s'ajusti a les condicions d'edificació de la zona,

-
- que vingui limitat estrictament per la diferència entre la superfície o sostre edificable de l'edifici, i el màxim permès a la zona del seu emplaçament segons el present POUM,
 - que l'increment de volum es destini als usos permesos a la zona.
- d) Les obres de rehabilitació permeses en els edificis en volum disconforme seran:
- les actuacions que comportin la consolidació parcial dels elements estructurals i/o dels tancaments
 - les actuacions en instal·lacions, equipaments comuns, redistribució generalitzada d'espais acabats i obres interiors en habitatges i locals.
- e) S'aplicaran íntegrament les determinacions del nou planejament en el moment en què les edificacions s'enderroquin o hagi de realitzar-s'hi una reparació o rehabilitació el cost de la qual superi el valor de l'edifici existent.
2. S'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre alçària, volum, ocupació màxima de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges, coeficient d'edificabilitat i ús admès.
3. Els usos preexistents al present POUM que resultin disconformes amb el nou planejament es podran mantenir mentre no s'executin les determinacions d'aquest.

NO NORMATIU