CVE-DOGC-A-14021082-2014

DISPOSICIONS

DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

EDICTE de 21 de gener de 2014, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de Caldes de Malavella.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 9 d'octubre de 2013, va adoptar, entre d'altres, l'acord següent:

Exp.: 2010 / 042682 / G

Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal de Caldes de Malavella

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal, promogut i tramès per l'Ajuntament de Caldes de Malavella, amb les incorporacions d'ofici següents:

- S'incorporen els plànols núm. 3 de la sèrie 3.5, els plànols núm. 3, 6, 9 de la sèrie 3.6 i els plànols núm. 3, 6, 9 de la sèrie 3.7, corregits d'acord amb les prescripcions de l'informe de la *Dirección General de Carreteras del Estado en Catalunya del Ministerio de Fomento*, de 7 d'octubre de 2013. Així mateix, es corregeixen les superfícies dels polígons d'actuació urbanístics PAU 01a, PAU 01b i PAU 05 com a resultat de les noves delimitacions del sòl de domini públic resultant de l'execució de l'autovia A2.

- En els articles 191, 194, 195 i 196 de la normativa urbanística es corregeixen els subíndexs corresponents a la subzona d'edificació unifamiliar aïllada en les parcel·les de 400 m², que serà el 6b, en les parcel·les de 800 m² que serà el 6c, i en les parcel·les de 2.000 m² que serà el 6d.

-2 Manifestar que el document del Pla d'ordenació urbanística municipal de Caldes de Malavella, promogut i tramès per l'Ajuntament, ha estat sotmès al tràmit ambiental preceptiu previst a l'article 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, la qual cosa ha estat considerada prèvia la seva aprovació definitiva, d'acord amb el que disposa l'article 25.7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

-3 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà del dia en què es rebi la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient estarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, al Servei Territorial d'Urbanisme de Girona, situat a la seu de l'edifici de la Generalitat, plaça Pompeu Fabra, 1, Girona (CP- 17002), de 9:30 h a 13:30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat, i integritat en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2010/42682/G&set-locale=ca

Girona, 21 de gener de 2014

Sònia Bofarull i Serrat

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Annex

Normes urbanístiques de Pla d'ordenació urbanística municipal de Caldes de Malavella

(Vegeu la imatge al final del document)

Normativa_cat.pdf

(14.021.082)

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Annex
Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal de Caldes de Malavella

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 1 Objecte del Pla d'ordenació urbanística municipal
1. El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Caldes de Malavella constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori d'aquest municipi, de conformitat amb el que disposa el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. La referència a la "Legislació sectorial vigent" que es faci en aquestes normes urbanístiques (NNUU) s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya, en la matèria que es tracti i en cada moment. En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la seva denominació completa.
3. El POUM, conjuntament amb el planejament que desenvolupa, conforme amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant, i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.
4. Les disposicions de les NNUU d'aquest POUM que regulen els habitatges de protecció oficial solament seran d'aplicació a aquelles qualificades com a tals.

Article 2 Determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal
Les determinacions fonamentals d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal vénen constituïdes d'acord amb els articles 57 i 58 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, i dels articles 64 a 78 del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006 i encara vigent:
a) La classificació del territori en les classes de sòl urbà, consolidat i no consolidat, urbanitzable delimitat i no delimitat, i no urbanitzable d'especial protecció o no apte per a la transformació.
b) L'establiment de les determinacions que corresponen a cada classe de sòl, per tal d'aconseguir la plena efectivitat del règim respectiu.
c) El desenvolupament per a cada classe de sòl, de l'estructura general i del model del territori, que s'adequa al desenvolupament urbanístic sostenible, amb l'objectiu d'assolir uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental, de preservació enfront de riscos naturals i tecnològics i de foment de l'habitatge assequible.
d) La determinació d'indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà que justifiquen l'oportunitat i la conveniència de cada actuació, d'acord amb els interessos públics derivats a l'imperatiu d'utilització racional del territori.
e) La incorporació de previsions sobre la disponibilitat dels recursos hídrics i energètics.
f) Estableix les determinacions necessàries per a assolir una mobilitat sostenible en el municipi.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

g) Defineix el sistema general d'espais lliures públics, amb les quanties fixades a la Llei.
h) En sòl urbà, s'estableix la qualificació del sòl afectat a sistemes urbanístics generals i locals; s'assignen usos detallats per a cada zona; es regulen els paràmetres i els criteris d'harmonització formal i compositiva de les edificacions.
i) Es delimiten polígons d'actuació en sòl urbà consolidat, tot detallant l'ordenació urbanística del sòl, els paràmetres urbanístics per a l'atorgament de llicències d'edificació, i s'assenyalen les alineacions i les rasants bàsiques.
j) Es detallen les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, se n'avalua el cost i, en el seu cas, s'estableix la divisió per a l'execució en etapes, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, sense perjudici de la concreció que en facin els projectes d'urbanització, si escau, la tramitació o els projectes d'obres complementaris.
k) En els àmbits del sòl urbà no consolidat, es delimiten sectors subjectes a un pla de millora urbana, es fixen els índexs d'edificabilitat bruta, les densitats i els usos principals i compatibles, i els sòls discontinus que s'integren en el sector.
l) En sòl urbanitzable, s'estableix quins són els elements d'urbanització que cal completar o acabar, per tal que els terrenys adquireixin la condició de solar.
m) En sòl urbanitzable delimitat, es concreta la delimitació dels sectors i, per a cadascun d'aquests, els índexs d'edificabilitat bruta, la densitat màxima i els usos principals i compatibles.
n) En sòl urbanitzable no delimitat, s'estableixen les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques que s'hi permeten, en funció dels diferents usos i les obres associades connexió amb les infraestructures exteriors.
o) En sòl no urbanitzable, s'estableixen les qualificacions possibles en coherència amb el grau de conservació i protecció pretesos, els paràmetres bàsics de les edificacions admissibles, i els paràmetres exigits a l'article 49.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (1/2010).

Article 3 Contingut del Pla d'ordenació urbanística municipal
Tom I
• Document 1: memòria del POUM (amb el contingut de l'article 69 del Reglament de la Llei d'urbanisme 305/2006)
• Annex 1: plànols d'informació (amb el contingut de l'article 72 del Reglament de la Llei d'urbanisme 305/2006)
• Annex 2: avaluació mobilitat generada (Decret 344/2006 regulació dels estudis de mobilitat generada)
• Annex 3: Justificació de la sostenibilitat (amb el contingut de l'article 69 del Reglament de la Llei d'urbanisme 305/2006)
Tom II
• Document 2: plànols d'ordenació (amb el contingut de l'article 73 del Reglament de la Llei d'urbanisme 305/2006)
• Annex 4: Xarxa bàsica d'infraestructures (amb el contingut de l'article 69 del Reglament de la Llei d'urbanisme 305/2006)
Tom III
• Document 3: normes urbanístiques (amb el contingut de l'article 74 del Reglament de la Llei d'urbanisme 305/2006)

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

• Document 4: Catàleg de béns protegits (amb el contingut de l'article 75 del Reglament de la Llei d'urbanisme 305/2006) i el Catàleg de masies i cases rurals (amb el contingut de l'article 50.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010).
Tom IV
• Document 5: agenda i avaluació econòmica i financera (amb el contingut de l'article 76 del Reglament de la Llei d'urbanisme 305/2006) i l'informe de sostenibilitat econòmica (amb el contingut de l'art. 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010).
• Document 6: Memòria ambiental (amb el contingut de l'article 115 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010).
• Informe de sostenibilitat ambiental (amb el contingut de l'article 70 del Reglament de la Llei d'urbanisme 305/2006)
• Annex 5: Annex cartogràfic
• Annex 6: informe d'àrees inundables (amb el contingut de l'article 70 del Reglament de la Llei d'urbanisme 305/2006)
• Document 7: memòria social (amb el contingut de l'article 69 del Reglament de la Llei d'urbanisme 305/2006)

Article 4 Vigència d'ordenació urbanística municipal
1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal entrarà en vigor el següent dia de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.
2. La seva vigència serà indefinida mentre que no es revisi, sense perjudici de les modificacions que es puguin tramitar per motiu d'adaptacions a la realitat social que resulti necessari realitzar.

Article 5 Circumstàncies justificatives de la Revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal
1. L'alteració del contingut d'aquest POUM es portarà a terme a través de la seva revisió o modificació d'algun dels elements que el constitueixen, segons procedeixi, en cada cas, de conformitat amb el que estableixen els articles 95 a 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010) i els articles 116 a 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006), on es determinen les circumstàncies i condicions per a cada supòsit.
2. Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió, sense perjudici que es tramiti una modificació quan escaigui, les disfuncions detectades entre les disposicions del Pla d'ordenació urbanística municipal i les necessitats reals de sòl per a crear habitatges de qualsevol tipus o per establir activitats econòmiques que garanteixin el desplegament normal de les previsions de població.
3. Així mateix, justificarà la revisió d'aquest POUM, previ un estudi justificatiu, l'existència d'alguna de les circumstàncies següents:
a. Quan s'hagin complert 18 anys de la vigència.
b. Si en el termini de 9 anys des de la data de l'entrada en vigor, les previsions de creixement de població, habitatge, usos i intensitat d'ocupació haguessin variat substancialment respecte de les establertes en aquest Pla.
c. En el cas que es justifiquin majors exigències de sòl destinat a sistemes, derivades de la mateixa evolució social o de disposicions de jerarquia superior.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

d. Com a conseqüència de l'aprovació de disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.
e. Quan, per qualsevol altra circumstància de les previstes a la legislació vigent, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial diferent.
f. En els casos previstos a l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010)

Article 6 Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal.
1. La modificació de qualsevol dels elements del Pla d'ordenació urbanística municipal, solament, serà possible si no s'alteren o varien, substancialment, les previsions de població o la seva disposició espacial, dins dels mateixos criteris establerts a la norma anterior. En cas contrari, s'haurà de formular, i serà procedent, una revisió del POUM.
2. L'expedient de modificació haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents. En tot cas, l'expedient contindrà un estudi justificatiu de la seva incidència en l'ordenació general i, en especial, del manteniment dels estàndards de serveis públics.
3. Si la modificació comporta un increment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, o un increment del sostre edificable, aquest en sòl urbanitzable, s'hauran d'incrementar proporcionalment les reserves als espais lliures i les reserves per a equipaments col·lectius d'acord amb allò previst a l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
4. La modificació que tingui per objectiu alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats, per aquest Pla general, com a sistemes generals o locals ha de ser aprovada segons el que determina l'article 98.1. Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), excepte els supòsits que s'esmenten en el punt 3. del mateix article.
5. Per últim, es procedirà a la modificació del POUM quan es produeixi una variació en la legislació urbanística aplicable, que no doni lloc a la seva revisió, d'acord amb la norma anterior.
6. La modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal, en tot cas, haurà de tenir el grau de precisió pròpia del POUM i contindrà un estudi que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions contingudes en aquest Pla.

Article 7 Obligatorietat en el compliment de les disposicions del Pla d'ordenació urbanística municipal
1. Les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal obligaran tant a l'administració com als particulars. Per tant, qualsevol actuació o intervenció en el territori, ja tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions normatives d'aquest POUM.
2. En tot cas, el desplegament del Pla d'ordenació urbanística municipal s'ajustarà a la legislació urbanística aplicable a Catalunya. Les obres i usos, que excepcionalment es puguin autoritzar i no estiguin expressament contemplades en aquest POUM, seguiran la tramitació legalment establerta i, en cap cas, podran ser objecte de dispensa singular. Serà una condició bàsica per a la seva autorització que la seva implantació en el territori estigui

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

justificada per una necessitat pública de caràcter transitori i no dificultin l'execució de les previsions del Pla.
3. No es pot considerar adquirida per silenci administratiu qualsevol facultat que contravingui les determinacions del POUM, de conformitat amb allò que es disposa a l'article 5.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
4. En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i de valoracions, l'exercici de les facultats urbanístiques del drets de propietat s'ha de subjectar al principi de la funció social d'aquest dret, dins els límits imposats per la legislació i el planejament urbanístic, i complint els deures fixats per aquests.

Article 8 Interpretació del Pla d'ordenació urbanística municipal
1. La interpretació dels documents del Pla d'ordenació urbanística municipal correspon a l'Ajuntament de Caldes de Malavella, dins de les seves competències urbanístiques i sense perjudici de les que corresponen a la Generalitat de Catalunya i a la jurisdicció dels tribunals, essent, en tot cas, d'aplicació allò previst a l'article 10 Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
2. La interpretació dels documents es farà a partir del sentit dels vocables i representacions gràfiques, atenent a la unitat i coherència d'aquests entre sí com a integrants del POUM, en compliment dels objectius i finalitats formulats a la memòria d'aquest Pla, a la realitat social i a l'àmbit concret d'aplicació.
3. Les normes urbanístiques prevalen, en tot cas, sobre els restants documents del POUM i s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb els seus objectius i finalitats, expressats a la memòria. En els casos de dubte o de imprecisió, prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per a equipaments comunitaris.
4. No obstant això, es podran corregir d'ofici amb la interpretació que aprovi l'administració, les errades materials i de fet, contradiccions o puntualitzacions.
5. Els preceptes de les diferents ordenances urbanístiques del municipi de Caldes de Malavella, vigents o que es puguin aprovar en el futur, es consideren un cos autònom del POUM, complementaris d'aquestes NNUU. L'alteració o variació dels preceptes d'aquestes ordenances requerirà la modificació de l'ordenança corresponent mitjançant el procediment previst en la legislació local vigent.
6. La memòria, la documentació complementària, els plànols d'informació i els convenis urbanístics relacionats en la memòria d'ordenació tenen caràcter informatiu i justificatiu.

Article 9 Regles d'interpretació gràfica
1. La delimitació dels sectors, polígons, unitats, zones i sistemes d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, tenint en compte les toleràncies necessàries de qualsevol aixecament planimètric, podrà ser precisada o ajustada en els elements de planejament (plans parcials i/o especials, plans de millora urbana i programes d'actuació urbanística) que despleguin el POUM.
2. En tot cas, dins el sòl urbà, les prescripcions del POUM s'interpretaran a través dels plànols de detall, escala 1:1000, quan entre aquests i els generals del municipi a escala 1:5000 es poguessin produir interpretacions diverses.
3. Les regles gràfiques d'interpretació que permeten els ajustos esmentats en el punt anterior seran les següents:

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

a) No variar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols normatius, segons la interpretació literal, en més o menys d'un 5%.
b) No alterar la forma substancial de l'àrea esmentada, excepte les precisions dels seus límits a causa d'ajustaments respecte a:
• Alineacions oficials o línies d'edificació consolidades.
• Característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny.
• Límits físics i partions de propietat.
• L'existència d'elements naturals o artificials d'interès.
c) Tanmateix, no es podrà realitzar mai un ajust de la delimitació d'un sistema d'espais lliures i zones verdes i del sistema d'equipaments públics, que suposi una disminució de la superfície.
4. Totes aquestes regles seran d'aplicació en qualsevol planejament que desenvolupi el POUM i, fins i tot, en els treballs planimètrics de canvi d'escala.

Article 10 Informació urbanística
1. Els particulars poden demanar informes referits a l'aprofitament urbanístic d'una finca concreta a l'Ajuntament, que ha de notificar els certificats pertinents en el termini d'un mes des del moment de la sol·licitud. Si la finca és edificable, el certificat té una vigència de sis (6) mesos des de la data de notificació, tal i com estableix l'article 105 Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), té els efectes establerts en aquesta Llei.
2. Així mateix, es podrà sol·licitar informació del planejament general i derivat; respecte a la publicitat del planejament s'aplicarà allò que disposa la mateixa Llei.
3. La documentació facilitada als particulars només podrà ser utilitzada amb finalitats urbanístiques, i és una responsabilitat del peticionari l'ús que en faci de la informació facilitada. En especial, es cuidarà del compliment de la Llei de protecció de dades i la de la propietat intel·lectual.
4. Els certificats d'aprofitament urbanístic, en cap cas, podran ser invocats quan la finca estigui afectada per instruments d'ordenació general o de caràcter supramunicipal, o per la normativa específica de tipus sectorial, i aquests prevalen sobre el contingut del certificat.
5. Aquest Pla, les seves normes urbanístiques i qualsevol altre document que l'integra són públics, i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació a l'Ajuntament.

TÍTOL II DESPLEGAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

CAPÍTOL I NORMES RELATIVES AL PLANEJAMENT DERIVAT

Article 11 Competències per al desplegament del Pla d'ordenació urbanística municipal
1. Correspon, a l'Ajuntament de Caldes de Malavella, el desplegament del Pla d'ordenació urbanística municipal, a través dels instruments jurídics i urbanístics procedents segons la classificació del sòl i els objectius pretesos. Tot això, sense prejudici de la iniciativa privada, segons els sistemes que, per a cada sector, es fixen o estableix el planejament sectorial.
2. Correspon, a la resta d'administracions públiques, el desplegament de les infraestructures i equipaments de la seva competència i programats en aquest

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Pla d'ordenació urbanística municipal, amb els informes i participació que correspongui a l'Ajuntament de Caldes de Malavella.
3. Correspon, als particulars, la gestió de les actuacions privades previstes en el POUM en els sòls de titularitat privada, sense perjudici que l'Ajuntament col·labori o, en el seu cas, substitueixi aquesta iniciativa privada, ja sigui per d'incompliment dels terminis previstos per a la seva execució, o per qüestions d'interès públic en l'execució del planejament.
4. Les actuacions públiques i privades previstes en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es desenvoluparan en els terminis establerts en les fitxes de desenvolupament annexes a aquestes normes i en el programa d'actuació del POUM, i d'acord amb l'ordre de prioritats que, dins dels terminis temporals establerts i per raons d'oportunitat, aconselli la política urbanística del municipi.
5. Les competències urbanístiques de l'Ajuntament de Caldes de Malavella inclouen, a més de les que li atribueix expressament la Llei, aquelles altres complementàries que, congruents amb la Llei, siguin necessàries per a donar compliment als objectius i les finalitats expressats en aquest POUM.
6. En desenvolupament del que prescriu l'article 163.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), l'Ajuntament de Caldes de Malavella incorporarà, en el Patrimoni municipal de sòl i habitatge, els espais provinents de les cessions obligatòries d'aprofitament urbanístic dels plans parcials i de millora urbana que desenvolupen aquest POUM. Si aquest fos d'ús residencial, el producte obtingut de l'alineació del sòl s'haurà de destinar a les finalitats d'habitatge fixades a l'article 160.5.b del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).

Article 12 Criteris generals
1. En sòl urbà, aquest POUM és d'aplicació directa, llevat on es prevegi la redacció d'un pla de millora urbana o l'execució de les determinacions de desenvolupament d'un polígon d'actuació.
2. El sòl urbà consolidat, no inclòs en un àmbit de gestió urbanística integrada, al qual li manqui completar o acabar les obres d'urbanització complementàries per assolir la condició de solar, per a l'execució simultània de les obres d'urbanització i edificació, s'aplicarà allò disposat a l'article 237.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006).
3. En sòl urbà consolidat, on el POUM considera necessària una gestió urbanística integrada per repartir, equitativament, els beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística i/o per executar o completar les obres d'urbanització, es delimita un polígon d'actuació urbanística (PAU), les finalitats dels quals estan definides a les corresponents fitxes individualitzades d'aquestes NNUU. Alguns d'aquests polígons d'actuació corresponen a sectors en curs de desenvolupament, amb l'ordenació aprovada, a on encara no s'ha completat la urbanització o consolidat les cessions de sòl públic.
4. El sòl urbà no consolidat, no inclòs en un àmbit de gestió urbanística integrada, on només calgui la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a carrers o qualsevol altre tipus de via o sistema de comunicacions, o les ampliacions, sempre que aquesta sigui necessària perquè la resta del sòl adquireixi la condició de solar, tal com preveu l'article 40.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006), i completar o acabar les obres d'urbanització complementàries, es podrà realitzar aquesta cessió d'acord amb allò previst a l'art. 124.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006), i completar o

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

acabar la urbanització prèviament o simultània a l'edificació, d'acord amb l'art. 237 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006).
5. Per al desenvolupament urbanístic d'un sòl urbanitzable delimitat, s'haurà de tramitar prèviament un pla parcial urbanístic.
6. Per al desenvolupament urbanístic del sòl urbanitzable delimitat, s'haurà de justificar la disponibilitat d'aigua. Les previsions estaran d'acord amb les previsions d'aquest POUM i dependran d'un informe positiu per part de l'Agència Catalana de l'Aigua, així com de les restriccions o determinacions que el municipi pugui haver consensuat i aprovat mitjançant una ordenança específica.
7. Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable no delimitat, serà necessària la formulació, tramitació i aprovació d'un pla parcial urbanístic de delimitació, i es podrà fer ús de la consulta prèvia establerta a l'art. 75 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
8. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest POUM hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques i en els corresponents reglaments que la desenvolupen.
9. Es podran tramitar ordenances municipals d'acord amb la legislació sobre règim local per regular aspectes, com ara el procediment per atorgar llicències, el contingut documental per a la sol·licitud de llicències, condicions generals i específiques a què han de quedar subjectes les llicències, la regulació de determinades instal·lacions, les condicions dels edificis o plantes subterrànies destinats a garatge, etc., sempre que aquestes no contradiguin les determinacions d'aquest Pla i, més concretament, d'aquestes NNUU.
10. Els promotors de les figures de planejament urbanístic derivat hauran de presentar la documentació en suport informàtic, d'acord amb l'Ordre 343/2005, de 27 de juliol, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

Article 13 Classificació del plans de desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal
1. Amb l'objecte de desenvolupar i completar les determinacions d'aquest POUM i d'acord amb la classificació de sòl, es podran redactar els tipus de planejament derivat següents:
• Plans parcials urbanístics (PPU) en sòl urbanitzable delimitat.
• Plans parcials de delimitació (PPUD) en sòl urbanitzable no delimitat.
• Plans de millora urbana (PMU) en sòl urbà no consolidat.
• Plans especials urbanístics (PEU) en qualsevol classe de sòl.
• Pla especial de protecció del patrimoni i catàleg de béns a protegir.

Article 14 Plans parcials urbanístics i plans parcials urbanístics de delimitació
1. Els plans parcials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista en els articles 65 i 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010) i en els articles 79 a 89 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006). A més, hauran d'incloure un quadre resum de l'acompliment dels paràmetres urbanístics establerts pel POUM en el sector corresponent.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

2. Els plans parcials d'iniciativa privada hauran d'acomplir, a més, els requisits establerts a l'art. 102 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010) i a la Llei de dret a l'habitatge (18/2007).
3. Els plans parcials urbanístics de delimitació hauran de contenir, a més, la justificació establerta a l'art. 66.2 Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
4. Els plans parcials hauran de complir les determinacions establertes a l'agenda i a l'avaluació econòmica i financera del POUM. En cas de no ajustar-se a aquests criteris, caldrà justificar-ho i ser valorat, positivament, per l'Ajuntament, i pot ser causa de denegació . En cas contrari, s'haurà de denegar l'aprovació inicial del Pla.
5. Per a l'ordenació dels sectors, els plans parcials s'ajustaran als criteris i les zonificacions establertes pel POUM en el sòl urbà, i tindran el grau de precisió suficient quan l'ordenació proposada, sense perjudici d'allò establert a l'art. 65. 2 .d) Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010) i 251 i 252 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006) pel que fa la possibilitat de variar aquells paràmetres d'ordenació de volums que el propi POUM prevegi.
6. El pla d'etapes dels plans parcials hauran de preveure les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, amb especial menció dels terminis per a iniciar i acabar la construcció dels habitatges de protecció pública. En aquest sentit, no podran preveure un termini superior a cinc anys per a l'execució de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució, així com les condicions de gestió per a cadascun.
7. Els plans parcials podran completar les previsions d'aquest POUM però no modificar-les. En aquest sentit, la proposta d'ordenació i ubicació dels sistemes urbanístics que efectua el POUM, en els plànols d'ordenació, s'entén orientativa, a excepció dels sistemes urbanístics generals que configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.
Tot i així, els vials que tinguin una continuïtat amb els sectors adjacents o amb la xarxa viària urbana existent hauran de respectar la seva ubicació, sense perjudici dels petits ajustaments que es puguin introduir.
8. D'acord amb les directrius de la Direcció General de Patrimoni Natural del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, els plans parcials destinats totalment o parcial a usos industrials, hauran d'incorporar, quan sigui necessari pel que fa a la protecció del medi ambient, les regulacions següents:
a) Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per dur a terme la gestió ambiental i infraestructures de recollida i tractament de les aigües residuals conjuntament per a tot el sector, estació de vigilància de la contaminació atmosfèrica, sistema de recollida de residus urbans i assimilables amb reserves d'espai suficient per a contenidors per a la recollida selectiva, sistemes d'atenuació del soroll derivat de l'activitat industrial, instal·lació de la xarxa d'extinció d'incendis i reserva de sòl - si escau - per a instal·lacions de recollida selectiva, emmagatzematge, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la Llei reguladora de la gestió de residus (6/93).
b) Ordenances específiques per a la protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les matèries, hauran de regular, com a

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

mínim, els aspectes relacionats amb les aigües residuals, la protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera), els sorolls i les vibracions.
c) Zonificació acústica del territori, que ha d'assegurar, com a mínim, per als edificis d'ús residencial, els objectius de qualitat acústica corresponents a la zona de sensibilitat acústica alta A4.

Article 15 Plans de millora urbana
1. El POUM preveu diferents tipus de plans de millora urbana en sòl urbà, en sectors delimitats, i amb els diferents objectes definits a l'art. 70 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010) i en els apartats 1 i 2 de l'art. 90 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006).
2. Quan, per a l'execució de les determinacions del POUM, es considera necessari portar a terme una gestió urbanística integrada que delimita sectors subjectes a un pla de millora urbana i els anomena sectors de millora urbana (SMU).
3. Els plans de millora urbana que tenen per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'art. 70. 2 .a del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010) i els apartats 1 i 2 de l'art. 90 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006).
4. Els propietaris d'un sector de millora urbana hauran de cedir, a l'administració actuant, el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb allò establert a l'art. 43.1 del 70 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010) i els apartats de l'art 40.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006).
5. Els sectors definits per aquest POUM a l'apartat anterior hauran de reservar, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat, d'acord amb el que disposa l'art. 57. 3 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
6. Els plans de millora urbana hauran de contenir la zonificació acústica del territori, que ha d'assegurar, com a mínim, per als edificis d'ús residencial, els objectius de qualitat acústica corresponents a la zona de sensibilitat acústica moderada B1.
7. Es podran redactar plans de millora urbana no definits en el POUM, amb qualsevol de les finalitats establertes a l'art. 70. 1 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), tenint en compte allò que disposa l'art. 70.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010) i 90.5 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006), per saber quins casos comporten una modificació del POUM.

Article 16 Plans especials urbanístics
1. A més dels plans especials definits i previstos per aquest POUM i els que es redactin en virtut de la legislació sectorial, podran desenvolupar-se plans especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstes a l'art. 67.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), tenint en compte allò que disposa l'art. 92.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006), pel que fa l'obligació de justificar la necessitat de la seva formulació i la compatibilitat amb aquest POUM o, en cas contrari, promoure una modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

2. També, es podran redactar plans especials en el sòl no urbanitzable per a l'execució d'obres d'infraestructures i equipaments compatibles amb el règim general i les determinacions establertes en aquestes NNUU per a aquesta classificació de règim del sòl.

Article 17 Precisió dels límits
1. El límit del terme municipal serà segons allò que disposin les respectives actes d'atermenament existents o en fase d'actualització.
2. Els límits dels sectors de desenvolupament podran ajustar-se a través dels corresponents planejaments derivats, sempre que no comportin augments ni disminucions en més o menys d'un cinc per cent en relació amb les superfícies delimitades en els plànols d'ordenació i que es justifiquin en base els criteris següents:
• Alineacions o línies d'edificació existents
• Característiques topogràfiques del terreny
• Límits de la propietat rústica o urbana
• Existència d'arbres o d'altres elements d'interès
• Inclusió de sistemes generals
3. L'ordenació dels sectors de desenvolupament d'aquest POUM és indicativa i podrà ser alterada, sense increment de l'edificabilitat i densitat, llevat dels vials que formen part de l'estructura general i orgànica del municipi, ni els espais lliures i zones verdes ni equipaments que també formen part de l'estructura general i orgànica del municipi. Respecte d'això, s'han assenyalat, en els plànols d'ordenació d'aquest POUM, amb un asterisc, els espais verds i equipaments que no poden ser objecte de modificació en els plans de desenvolupament.

Article 18 Catàleg de patrimoni
1. El Pla d'ordenació urbanística municipal incorpora les disposicions del Catàleg de patrimoni, les disposicions normatives del qual s'acompanyen com a fitxes annexes d'aquestes normes urbanístiques i els elements que el composen s'assenyalen en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.
2. La inclusió d'un edifici en el Catàleg, al marge de les disposicions normatives que es vinculen envers a ell, a través de les normes pròpies del Catàleg, implica la prohibició d'enderrocar-lo i, fins i tot, de transformar-lo o de canviar-ne les característiques de l'edifici o element protegit, però es poden realitzar només obres de restauració i conservació, mentre que no es disposi d'un estudi més acurat que defineix l'abast de les actuacions. Qualsevol autorització que es pugui concedir haurà de tenir les prescripcions emanades del Catàleg, així com dels estudis complementaris posteriors que es despleguin en compliment de les disposicions d'aquest POUM.
3. La inclusió d'un nou element en el Catàleg o la desclassificació d'un qualsevol dels que hi figuren seguirà el tràmit establert en les normes reguladores annexes a aquest, i seguirà un tràmit anàleg a la formació del Catàleg.

Article 19 Planejament en fase d'execució i/o anterior
1. Aquells plans derivats que estiguin en fase d'execució i que es recullen en la Disposició addicional sisena d'aquestes NNUU s'ha d'entendre que han passat a formar part del sòl urbà consolidat i els serà d'aplicació la zonificació de

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

l'àmbit on es troben. En cas d'omissió d'algun paràmetre, caldrà aplicar els paràmetres que determinava el Pla parcial que desenvolupen.
2. Els sectors, en els quals el Pla d'ordenació urbanística municipal determini alguna figura de planejament derivat i en els quals estigui definitivament aprovat i vigent el projecte de distribució de càrregues i beneficis i resti solament l'execució de l'obra urbanitzadora, han estat recollits en aquest POUM com a polígons d'actuació en sòl urbà, amb determinació dels quals són les obligacions pendents.

CAPÍTOL II GESTIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 20 Execució del Pla d'ordenació urbanística general

1. L'execució del Pla d'ordenació urbanística municipal, així com dels plans que, en el seu desplegament, s'aprovin correspon a l'administració de la Generalitat, a l'Ajuntament de Caldes de Malavella, a les entitats urbanístiques especials, en les esferes d'actuació respectives i en l'exercici de les seves competències. Les persones particulars hi participen sota les diverses modalitats regulades per la legislació urbanística.
2. L'execució del planejament urbanístic requereix l'aprovació de l'instrument més detallat que estableixi el POUM.
3. Les actuacions, obres i serveis que portin a terme altres administracions públiques, per a l'execució dels sistemes generals, cal considerar-les com a operacions d'execució del Pla d'ordenació urbanística municipal o, complementàriament, plans que, en desplegament d'aquest, es puguin aprovar.
4. Les entitats urbanístiques que es puguin crear, per si mateixes o amb la participació de l'Ajuntament, podran executar aquest Pla o els que, en el seu desplegament, es puguin aprovar dins les respectives competències.
5. La urbanització dels terrenys afectats per sistemes generals serà a càrrec dels òrgans de l'administració que tinguin atribuïdes les competències respecte d'aquests o dels particulars, en el cas de sistemes dependents de l'Ajuntament i inclosos en sectors de planejament, quan tinguin atribuït l'aprofitament sectorial o, també, per mandat de la legislació aplicable.
6. Els terrenys destinats a sistemes locals i que siguin de cessió obligatòria i gratuïta per estar dins sectors d'actuació s'entregaran urbanitzats a l'Administració actuant. La urbanització s'executarà pels integrants de l'àmbit o, en el seu cas, per l'administració actuant, i es repercutiran els costos entre els propietaris beneficiaris de l'actuació urbanística en què s'inscriuen i de forma proporcional als seus drets.

Article 21 Gestió urbanística i sistemes d'actuació

1. A efectes del Pla d'ordenació urbanística municipal, s'entén per gestió urbanística integrada el conjunt d'actuacions encaminades a repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, i a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris. La gestió urbanística integrada es du a terme per qualsevol dels sistemes prescrits pel Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), amb subjecció a les prioritats assenyalades, per a cada sector d'actuació, en les fitxes annexes a aquestes NNUU.
2 L'administració actuant escollirà, en cada moment, el sistema d'actuació i la modalitat aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmics i financers

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin.
3. Aquesta tria s'haurà d'adoptar raonant degudament que el sistema és el més adequat per assegurar l'execució del planejament en els terminis assenyalats, i tenint en compte les específiques característiques de cada polígon, tals com:
- Estructura de la propietat i dels usos dels sòls existents.
- Necessitats col·lectives i de dotació del sector i de les de la població.
- Mitjans econòmics i financers i col·laboració de la iniciativa privada.
4. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa particular s'executaran, preferentment, pel sistema de reparcel·lació, preferentment en la modalitat de compensació bàsica, llevat d'una disposició contrària determinada expressament en el POUM.
5. Especialment, el sistema escollit haurà de tendir a garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats, la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipaments i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic. Per a l'execució del Pla, es podran tenir en compte les aportacions dels organismes públics o privats que fossin procedents o que es trobessin previstos.
6. Els polígons d'actuació urbanística (PAU) delimitats expressament pel POUM estableixen les condicions de gestió, els terminis per a promoure els instruments corresponents, el sistema d'actuació i la modalitat, entre els establerts a l'art. 121 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
7. El POUM determina dos tipus de polígons d'actuació (PAU) en sòl urbà consolidat, en sectors amb pla parcial aprovat definitivament i que estan pendents de finalització del tràmit d'execució, i en aquells sectors a on es necessita una reparcel·lació i/o completar la urbanització per estar definida l'ordenació urbanística directament en aquest POUM.
8. En el supòsit que, per error, algun PAU no tingui definit el sistema d'actuació o existeixin dubtes, s'entendrà que s'ha de desenvolupar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
9. En tot cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en l'agenda o el Pla d'etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a sistemes.
9. Pel procediment establert a l'art. 119.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010) i d'acord amb allò que estableix l'art. 129 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006), es podrà substituir el sistema d'actuació o la modalitat prèviament establerts. En cas d'incompliment de les obligacions o inactivitat de les persones interessades, l'Ajuntament podrà substituir la modalitat de compensació (bàsica o concertada) per la de cooperació o expropiació. Igualment, en cas que ho sol·licitin les persones propietàries que representin més del 50% de la superfície total del polígon, prèviament constituïdes en entitat urbanística col·laboradora provisional, es podrà substituir la modalitat de cooperació per la de compensació bàsica
10. També, es podrà substituir el sistema d'actuació o la modalitat quan, una vegada iniciada la gestió urbanística, hi hagi un incompliment del deure d'urbanitzar en els terminis establerts pel planejament urbanístic, prèvia declaració, tal com preveu l'art. 186 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Article 22 Sòl per a l'execució dels Sistemes
1. Els sòls destinats a sistemes generals seran de titularitat pública i s'adquiriran, per part de l'administració, per mitjà d'alguna de les formes següents:
a) Per cessió, corresponent a les càrregues associades al desenvolupament del planejament derivat d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
b) Per qualsevol altra, inclosa l'expropiació forçosa prevista a l'article 109 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010, que puguin preveure els plans especials, projectes d'urbanització o projectes d'obra que, d'acord amb aquest POUM, es formulin, sense perjudici de la seva repercussió mitjançant la imposició de contribucions especials.
2. Els sòls destinats a sistemes locals seran de cessió gratuïta a l'administració pels propietaris dels sectors de planejament parcial o dels polígons o unitats d'actuació en el sòl urbà, quan la cessió esmentada formi part de les càrregues urbanístiques del planejament.
3. La transmissió al municipi del sòl de cessió obligatòria destinat a sistemes i equipaments i de les obres d'urbanització realitzades es produirà per aplicació de la Llei, en els supòsits del sistema de reparcel·lació modalitat compensació, amb l'efectiva execució de les obres d'urbanització fixades en el planejament o en el Projecte d'urbanització bàsica o complementari. Conclusa la urbanització serà rebuda per l'Ajuntament, la qual cosa es documentarà en acta, en què intervindrà la representació de la Junta de compensació i de l'Ajuntament del municipi.
4. En els plans de promoció privada sobre terrenys que pertanyen a un sol titular o a diversos que actuïn sota formes privades societàries o comunitàries, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat a sistemes i equipaments en favor de l'Administració es produirà per l'aprovació definitiva del Pla. No obstant això, l'ocupació del sòl restarà diferida a l'execució efectiva de les obres d'urbanització establertes en el planejament o projecte d'urbanització o de cadascuna de les seves etapes o fases, llevat que s'hagin d'ocupar per l'administració per incompliment del particular en relació amb la urbanització.
5. Quan s'executés el Pla pel sistema de reparcel·lació modalitat de cooperació, la transmissió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta es produirà per aplicació de la Llei, quan s'aprovi el Projecte de reparcel·lació. Si aquesta fos innecessària, la transmissió es produirà amb el mateix efecte per la publicació de l'acord en què es declari la seva innecessarietat. En tot cas, s'aixecarà l'acta en la qual, amb referència al Pla, es delimiti el sòl cedit.
6. En tot cas, l'aprovació del Projecte de reparcel·lació, de normalització de finques, de la llicència d'edificació, etc. facultarà l'Administració a prendre possessió d'aquests sòls, aixecant l'acta corresponent, pel cas de negativa del propietari i, s'entendrà, a tots els efectes, que la transmissió del ple domini ho ha estat "ope legis" en el moment de l'aprovació.

Article 23 Sistema d'expropiació forçosa
1. El sistema d'actuació urbanística per expropiació s'aplicarà per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació urbanística complets, i comprèn tots els béns i els drets que hi siguin inclosos.
2. El sistema d'actuació urbanística per expropiació té per objecte l'execució del planejament urbanístic i també, si escau, l'edificació.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

3. Serà d'aplicació allò establert a l'article 152 a 156 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), així com les altres determinacions establertes en el Text refós de la Llei del sòl aprovat pel Reial decret llei 2/2008.
4. Sense perjudici del que estableix l'article anterior, també es justifica l'aplicació de l'expropiació forçosa per a l'execució del Pla d'ordenació urbanística municipal en aquells supòsits previstos a l'article 110 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
5. En qualsevol cas d'expropiació, es podrà seguir el procediment de taxació conjunta establert a l'article 113 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), fins i tot, quan afecti un sol propietari.

Article 24 Ocupació directa
1. S'entén per ocupació directa l'obtenció de terrenys que, essent afectats pel Pla d'ordenació urbanística municipal a qualsevol tipus de sistema urbanístic general o local, s'hagin d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic. L'ocupació directa comporta el reconeixement de l'administració actuant del dret dels propietaris a participar en el repartiment just dels beneficis i les càrregues en el sí d'un sector de planejament o un polígon d'actuació concreta.
2. Serà d'aplicació la tramitació establerta a l'article 156 Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010) sense perjudici de signar convenis de mutu acord que agilitin la tramitació, i observar el principi de publicitat establert a l'article 8.3 de la mateixa Llei.

Article 25 Àrees subjectes a tanteig i retracte
1. A fi de l'execució del planejament i per aconseguir-ne les finalitats, ja sigui en el mateix Pla d'ordenació urbanística municipal, en modificacions posteriors o en la tramitació del planejament derivat, i a fi de constituir o incrementar el patrimoni municipal del sòl i facilitar l'accés a l'habitatge, l'Ajuntament de Caldes de Malavella pot delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses de terrenys queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, que correspon al mateix Ajuntament, a les entitats urbanístiques especials o a l'administració actuant, d'acord amb el que estableix l'article 172 a 174 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), i tramitar, si resultés necessari, per aplicació de la normativa aplicable, el programa d'actuació urbanística municipal corresponent.
2. Aquest POUM indica, en la seva Memòria social, una proposta de delimitació d'un àrea d'exercici d'aquest dret de tanteig i retracte, als grups d'edificacions de Nostra Senyora de la Llum, que, per al seu desenvolupament, necessita l'aprovació formal del corresponent pla de millora urbana, segons el procediment fixat pel Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).

Article 26 Aprofitament urbanístic
1. S'entén per aprofitament urbanístic el resultat de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic. L'aprofitament urbanístic també integra la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.
2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal assigna, directament, l'aprofitament urbanístic i, a més, el distribueix entre les diferents zones en el sòl urbà consolidat.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

3. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, el planejament derivat distribuirà l'aprofitament urbanístic fixat per al sector en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal entre les diverses zones del sector, amb subjecció a allò determinat per l'article 17 d'aquestes NNUU.
4. Les cessions de sòl obligatòries i gratuïtes, i de les zones a on es concreta el 10% de aprofitament, seran transmeses, automàticament, a l'administració en el moment de l'aprovació del Projecte de reparcel·lació, sense perjudici d'aquelles transmissions que provinguin per ocupació, mitjançant la tramitació d'ocupació directa prevista a l'article 156 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010); per cessió imposada amb l'atorgament de llicència i no recorreguda, a fi d'ajustar alineacions; o per actes dels administrats en què formalitzin les cessions corresponents mitjançant document administratiu o notarial.

Article 27 Agenda i plans d'etapes
1. Atès que el POUM no disposa d'un programa d'actuació urbanística del tipus que disposa l'art. 76.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006), s'estableixen, per mitjà de l'Agenda social (document 5 del POUM), les determinacions pròpies d'aquest document, és a dir, l'establiment de les previsions temporals de l'execució de les determinacions del POUM i, concretament, regular el termini d'inici o de finalització per al desenvolupament dels sectors de planejament derivat; establir les previsions temporals per a l'execució dels sistemes urbanístics no inclosos en sectors, l'execució dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà i de les altres actuacions urbanístiques definides en el POUM.
2. L'Agenda també estableix quina iniciativa, la pública o la privada, és preferent per a la promoció del planejament urbanístic derivat.
3. En els PAU en sòl urbà, l'agenda i les fitxes corresponents de les NNUU concreten les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents; fixen el sistema d'actuació i les modalitats i estableixen els terminis obligatoris, en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública, si escau, han d'iniciar i acabar l'edificació.
4. En els sectors subjectes a planejament urbanístic derivat, d'acord amb l'art. 66.1.f del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010) i de l'art. 83 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (305/2006), les condicions temporals establertes a l'apartat anterior les fixa el Pla d'etapes.
5. L'incompliment dels terminis establerts en l'Agenda o en el pla d'etapes per a executar les obres d'urbanització facultarà l'Administració actuant per adoptar alguna de les mesures previstes a l'article 186 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).

Article 28 Projectes d'urbanització i projectes d'obres ordinàries
1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres per a l'execució material de les determinacions dels plans urbanístics pel que fa a les obres d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística.
2. Per a l'execució material de les determinacions contingudes en el POUM i en els planejaments derivats que el desenvolupen, quan aquests preveuen l'execució mitjançant polígons d'actuació urbanística, serà necessària la tramitació d'un projecte d'urbanització d'acord amb el que disposa l'art. 72 del

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010) i amb el contingut de l'art. 96 a 98 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006).
3. En els àmbits de sòl urbà no consolidat inclosos en sectors de millora urbana, els projectes d'urbanització, a més de les obres d'urbanització, determinaran les rasants dels vials, tal com preveu l'art. 58.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
4. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions del Pla que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per a l'execució material de les obres.
5. Quan el POUM no fixa una gestió urbanística integrada, les obres d'urbanització s'executaran mitjançant projectes d'obres ordinàries, els quals es tramiten d'acord amb la legislació sobre règim local.
6. En sòl urbà, quan només calgui completar les obres d'urbanització no considerades bàsiques, d'acord amb la definició de l'art. 72.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), serà suficient amb la presentació d'un annex al projecte d'edificació que determini i valori les obres d'urbanització que manquen per executar. Aquestes obres tenen la consideració d'obres d'urbanització puntuals i, d'acord amb allò establert a l'art. 187. 2. d) del Decret legislatiu 1/2010, seran causa de necessitat d'existència de llicència urbanística.
7. En el sòl urbà no consolidat no inclòs en un polígon d'actuació urbanística pel fet que la categoria de sòl prové del fet d'haver de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies, però, que les obres d'urbanització que li manquen són les considerades complementàries, també li és d'aplicació allò exposat a l'apartat anterior.

Article 29 Convenis urbanístics
1. D'acord amb el que estableix l'art. 104 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), els convenis subscrits per l'Ajuntament durant la formulació del POUM formen part de la documentació, i s'acompanyen en un Annex a aquestes NNUU.
2. De la mateixa manera, els convenis que se subscriguin en matèria de modificacions del POUM, de formulació de planejament derivat o d'instruments de gestió urbanística hauran de formar part integrant de la seva documentació i seguir la tramitació regulada a l'art. 104 de Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
3. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.
4. En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics l'obtenció de majors espais públics i el compliment del principi constitucional, pel qual la comunitat participarà en les plusvàlues generades per a l'acció urbanística.

CAPÍTOL III INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN LES OBRES PARTICULARS

Article 30 Atorgament de llicències i concepte de solar
1. L'atorgament de llicències d'obres en sòl urbà només podrà realitzar-se si la parcel·la reuneix la condició de solar, llevat de situacions especials que contempli la legislació específica aplicable.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

2. S'entén per solar, als efectes d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació i que compleixin els requisits establerts a l'article 29 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).

Article 31 Actes subjectes a llicència urbanística prèvia
1. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres a què fa referència l'article 187 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), així com les que defineixi aquest POUM, el planejament urbanístic derivat i les ordenances específiques que l'Ajuntament té aprovades o pugui aprovar en el futur, ja siguin promoguts per particulars, òrgans de l'Estat, de la Generalitat o per entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics.
2. L'exigència de llicència urbanística s'estableix sense perjudici de les autoritzacions o concessions que sigui pertinent que atorguin els ens titulars del domini públic.
3. Les empreses o entitats prestadores dels serveis d'aigua, d'energia elèctrica, de gas, de telecomunicacions i d'altres serveis urbans, d'acord amb l'art. 236.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006), no podran efectuar els subministraments provisionals per a l'execució d'actes d'ús o transformació del sòl que no hagin obtingut prèviament la llicència urbanística corresponent, i la durada del contracte de serveis no pot ser superior al termini màxim establert en la llicència per a la finalització de les obres, llevat que s'acrediti la concessió de la pròrroga corresponent.
4. Així mateix, d'acord amb l'art. 236.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006), les empreses o entitats prestadores dels serveis d'aigua, d'energia elèctrica, de gas, de telecomunicacions i altres serveis urbans tampoc podran contractar, definitivament, els serveis sense la prèvia acreditació de l'obtenció de la llicència de primera ocupació.
5. Les ordenances municipals, en els termes establerts per la normativa de règim local i altra de general aplicació, en funció de l'entitat de les obres o actuacions a fer, substituiran la necessitat d'obtenir llicència urbanística per una comunicació prèvia de la persona interessada a l'administració municipal.

Article 32 Innecessarietat de l'obtenció de llicència urbanística prèvia
1. No estan subjectes a l'obtenció de llicència urbanística prèvia els actes previstos a l'art. 187.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010) i, concretament, les obres d'urbanització, construcció i/o enderroc que s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per a l'Ajuntament i les que s'executin com a compliment d'una ordre d'execució, tal com preveu l'art. 253.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, sense perjudici de la presentació del corresponent projecte i nomenament de tècnic director o sota la supervisió dels serveis tècnics municipals.

Article 33 Classificació de les obres
Les obres es classifiquen en:
a. Obres majors: són aquelles que, per la seva transcendència, és necessària la presentació d'un projecte subscrit per tècnic competent, visat pel col·legi professional corresponent, i que la seva execució ha de ser dirigida per un

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

tècnic competent, d'acord amb la definició que faci, en cada moment, la legislació sobre règim local, en aquest moment, definida a l'art. 75.2 del Decret 179/95, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.
b. Obres menors: aquelles obres que, per la seva escassa transcendència, no necessiten la presentació d'un projecte subscrit per tècnic competent ni la direcció de la seva execució.

Article 34 Règim jurídic de les llicències d'obres
1. Les llicències urbanístiques s'han d'atorgar d'acord amb el que estableixen la legislació urbanística, aquest POUM i les ordenances municipals.
2. La competència i el procediment per a atorgar i denegar les llicències urbanístiques s'ajusten a allò que estableix la legislació de règim local. El sentit positiu del silenci administratiu en aquesta matèria s'entén sense perjudici del que disposa l'article 5.2 del del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010) i en el marc del que estableix la legislació aplicable sobre procediment administratiu comú.

Article 35 Caducitat, termini i pròrroga de les llicències
1. Totes les llicències urbanístiques per a executar obres han de fixar un termini per a començar-les i un altre per a acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat. Si les llicències no els fixen, el termini per a començar les obres considerades majors és d'un any i el termini per a acabar-les és de tres anys. Per a les obres menors, el termini per a començar-les és de 3 mesos i per acabar-les d'un any.
2. La llicència urbanística caduca si, en acabar qualsevol dels terminis a què fa referència l'apartat 1 o les pròrrogues corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres. A aquests efectes, el document de la llicència ha d'incorporar l'advertiment corresponent.
3. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.
4. Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la Llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts. La llicència prorrogada per aquest procediment no queda afectada pels supòsits regulats per l'article 73 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), tal com disposa l'art. 189.4. de la mateixa Llei.
5. Un cop caducada la llicència urbanística, l'òrgan municipal competent ho ha de declarar i ha d'acordar l'arxiu de les actuacions, d'ofici o a instància de terceres persones i amb l'audiència prèvia de la persona titular.

Article 36 Documents per a la sol·licitud
1. Els diferents documents a presentar per a cada una de les llicències queden especificats a les ordenances municipals vigents o a les que es puguin aprovar en un futur.

Article 37 Condicions bàsiques de l'atorgament de llicències

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció a allò que es disposa en aquest POUM respecte a la classe de sòl, al seu destí i a les condicions d'aprofitament urbanístic establertes d'acord amb la seva qualificació.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la cessió de terrenys destinats a vials i/o la seva urbanització, caldrà realitzar la cessió prèviament, i la llicència d'edificació es podrà atorgar condicionada a la urbanització simultània, d'acord amb allò establert a l'art. 41.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010) i l'art 237 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006).

Article 38 Obligacions del titular de la llicència
1. La llicència d'obres obliga el seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes NNUU, a allò següent:
a. Complir tot allò regulat per les ordenances municipals vigents en cada moment.
b. Restituir la vorera confrontant a la finca dins el termini de conclusió de l'obra.
c. Restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, com ara voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escocells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.
d. Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si, per necessitats de la construcció, aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic. Caldrà deixar sempre una vorera de 0,90 metres d'amplada per al pas dels vianants, i construir, si fos necessari, una vorera suplementària suficientment senyalitzada.
e. Assumir les despeses d'obertura de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram, gas i telecomunicacions.
f. Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament i de la grua o aparell elevador, si és el cas.
g. Sol·licitar, a l'Ajuntament, prèviament a l'inici de les obres de nova planta o ampliació, un acte de replantejament amb la finalitat de consensuar l'acompliment de les condicions anteriors i definir sobre el terreny el reajustament de les alineacions, si escau, tal com preveu l'art. 188.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010) i 251 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006).
h. Notificar, immediatament a l'Ajuntament, si fos el cas, la troballa de qualsevol tipus de resta arqueològica o elements arquitectònics o artístics amagats, per al seu reconeixement pel personal competent designat per a l'Ajuntament, i altres administracions competents en la matèria, en aplicació de la Llei del patrimoni cultural català (9/1993).
i. Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades anteriorment, serà obligatòria, per part de l'interessat, la sol·licitud dels corresponents permisos municipals, fer efectives les taxes corresponents, i dipositar la garantia establerta a les ordenances fiscals municipals.
j. A l'obra s'haurà de tenir, a disposició de la inspecció municipal, la documentació següent:
a. Fotocòpia de la llicència urbanística municipal.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

b. Fotocòpia de les llicències específiques per a instal·lació de tanques, de grues torre o aparells elevadors, etc.
c. Fotocòpia d'haver fet efectives les garanties urbanístiques establertes a la llicència corresponent.
d. Documentació acreditativa del contractista que executa les obres, així com del tècnic o tècnics responsables d'aquestes. Qualsevol canvi de contractista o tècnic s'haurà de comunicar a l'Ajuntament en el termini màxim d'una setmana; en cas contrari, es podrà suspendre la llicència fins al compliment d'aquesta condició.

Article 39 Llicència de primera ocupació
1. Acabades les obres que necessiten llicència de primera ocupació, d'acord amb el que estableixi en cada moment la legislació sobre règim local, en aquest moment, l'art. 90 del Reglament d'obres, activitats i serveis de les entitats locals (179/95), l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, i sol·licitarà la llicència de primera ocupació. Els serveis tècnics municipals comprovaran si l'obra s'ha ajustat, en la seva realització, a la llicència atorgada i també si s'han reparat tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg, i l'Ajuntament, en cas de dubte, podrà exigir una inspecció mitjançant una càmera de vídeo.
2. Queda prohibit que els titulars de l'edifici construït l'ocupin o l'utilitzin, prèvia a l'obtenció de la llicència de primera ocupació.
3. Les empreses o entitats prestadores dels serveis d'aigua, d'energia elèctrica, de gas, de telecomunicacions i d'altres serveis urbans no poden contractar, definitivament, els serveis sense la prèvia acreditació de l'obtenció de la llicència de primera ocupació, tal com disposa l'art. 236.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006).
4. Les ordenances municipals, en coherència amb la normativa general d'aplicació, podran preveure la substitució del règim de llicència per una comunicació prèvia de la persona interessada a l'administració.

Article 40 Infracció urbanística
1. Constituirà infracció urbanística qualsevol vulneració de les prescripcions contingudes en aquest POUM, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció, de conformitat amb el que determina la Llei d'urbanisme i el reglament que la desenvolupa, d'acord amb la tipificacions establertes per aquests textos legals.
2. Les infraccions urbanístiques, d'acord amb el que estableix l'art. 219 a 221 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), comportaran la imposició de sancions als responsables, així com també l'obligació de rescabalament de danys i indemnitzacions dels perjudicis a càrrec d'aquests; tot això, amb independència de les mesures de protecció de la legalitat urbanística previstes per la legislació urbanística vigent.

TÍTOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 41 Funció i contingut social de la propietat del sòl

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

1. La funció social de la propietat establerta a l'article 33.2 de la Constitució espanyola delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona l'exercici.

Article 42 Exercici de les facultades dominicals
1. En el marc aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions, l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de la propietat s'ha de subjectar al principi de la funció social d'aquest dret dins els límits imposats per la legislació i l'ordenament urbanístic general i derivat, i complir els deures fixats per aquests, les ordenances i altres disposicions aplicables; tot això, d'acord amb el que preveu l'article 5.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
2. En cap cas, es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la legislació urbanística general o bé es continguin, en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i el seu planejament derivat, els reglaments i ordenances que els despleguin.

Article 43 Classificació del sòl
1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 58 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.
2. El territori ordenat per aquest Pla municipal d'ordenació urbana, a efectes del règim jurídic del sòl, es classifica en alguna de les categories següents:
• Sòl urbà consolidat
• Sòl urbà no consolidat
• Sòl urbanitzable delimitat
• Sòl urbanitzable no delimitat
• Sòl no urbanitzable
3. D'acord amb el que disposa l'art 30 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), aquest POUM classifica, com a sòl urbà consolidat, els terrenys que tenen la condició de solar, o que no estan sotmesos a actuacions de transformació urbanística o que no tinguin que cedir terrenys destinats a sistemes per a regularitzar les alineacions de la xarxa viària o completar les previsions d'equipaments i zones verdes del Pla d'ordenació urbanística municipal.
4. Aquest POUM classifica, com a sòl urbà no consolidat, el sòl urbà que no compleix les condicions assenyalades per al sòl consolidat i, en conseqüència, està sotmès a la redacció d'un pla de millora urbana amb qualsevol de les finalitats assenyalades a l'article 70.1.a i 70.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
5. Aquest POUM classifica, com a sòl urbanitzable, els terrenys que són necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, amb subjecció als criteris de desenvolupament que defineix l'article 32 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
6. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal distingeix entre el sòl urbanitzable delimitat, proporcional a les previsions de creixement efectuades, i el sòl urbanitzable no delimitat que té la finalitat de donar resposta a desviacions d'aquestes previsions que no donin pas a la revisió del Pla, segons el que es disposa en aquestes NNUU o en el sorgiment de necessitats no previstes en l'actualitat.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

7. Per al desenvolupament d'un sector de sòl urbanitzable delimitat, cal la formulació, aprovació i execució d'un pla parcial urbanístic; si es tracta de sòl no delimitat, el Pla parcial ha de ser de delimitació i ha d'acreditar la coherència amb el desenvolupament de les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal i amb el que determinen aquestes normes.
8. El sòl no urbanitzable el constitueix el que reuneix els requisits de l'art. 33 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010). En el sòl no urbanitzable, s'estableixen diferents tipologies pel que fa al sòl no apte per a la seva transformació, per motius d'especial protecció definits en cada tipus de les zones que, en aquest Pla, s'estableixen, d'acord amb els criteris de sostenibilitat definits a l'article 3 de la Llei d'urbanisme i la legislació general i sectorial aplicable, en cada cas, i situació concreta.

Article 44 Qualificació del sòl i les zones
1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 58 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.
2. La qualificació urbanística del sòl, mitjançant la definició de zones i sistemes, té per objecte assignar, per a cada part del territori, usos i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel Pla mitjançant la classificació del sòl.

Article 45 Figures de planejament per al desplegament del Pla d'ordenació urbanística municipal
1. En el sòl urbà consolidat, el Pla d'ordenació urbanística municipal determina l'ordenació en forma detallada i, com a conseqüència, és de compliment immediat i directe, sense necessitat d'ulterior regulació. S'exceptuen d'aquesta norma els sectors inclosos dins l'àmbit d'un polígon d'actuació, amb els objectius de completar la urbanització o regular la composició volumètrica o de façanes, d'acord amb l'article 118 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
2. El Pla d'ordenació urbanística municipal contempla, amb la finalitat de completar la urbanització derivada del desenvolupament de figures de planejament aprovades amb anterioritat a aquest POUM, els polígons d'actuació en sòl urbà consolidat següents:
- Polígon d'actuació PAU -1 (a i b) Sector Golf
- Polígon d'actuació PAU- 6 Sector industrial av. Taronja
- Polígon d'actuació PAU- 7 Urbanització Turist Club
- Polígon d'actuació PAU- 8 Urbanització Can Solà Gros I
- Polígon d'actuació PAU- 11 Àmbit Aigües Bones
- Polígon d'actuació PAU- 12 Urbanització Llac del Cigne
3. El Pla d'ordenació urbanística municipal, amb la finalitat de regular la composició volumètrica, contempla reparcel·lar les propietats en el seu cas i efectuar la cessió dels espais qualificats com a sistemes en aquest POUM, els polígons d'actuació següents en sòl urbà consolidat:
- Polígon d'actuació PAU- 2 Obertura avinguda Taronja
- Polígon d'actuació PAU- 3 Parcel·les 462-49/43 travessera Taronja
- Polígon d'actuació PAU- 5 Tapiots residencial
- Polígon d'actuació PAU- 9 Malavella Park
- Polígon d'actuació PAU- 13 Can Gelabert

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

L'ordenació urbanística, les cessions de sòl per a sistemes, així com el sistema de gestió del seu desenvolupament consten a les fitxes de l'annex d'aquestes NNUU.
4. El Pla d'ordenació urbanística municipal, amb la finalitat de regular la composició volumètrica, contempla reparcel·lar les propietats en el seu cas i efectuar la cessió dels espais qualificats com a sistemes en aquest POUM, els polígons d'actuació següents en sòl urbà no consolidat:
- Polígon d'actuació PAU- 4 Façana inici carretera Gi-673
- Polígon d'actuació PAU- 10 Estació de ferrocarril
5. Caldrà la redacció i execució d'un Pla de millora urbana com a pas previ a l'exercici del dret d'edificació, en els sectors de sòl urbà no consolidat següents.
- Sector de millora urbana PMU 01 Sector Bosc d'en Manao
- Sector de millora urbana PMU 02 carrer de Josep Soler
- Sector de millora urbana PMU 03 Polígon Na Sra. de la Llum
- Sector de millora urbana PMU 04 Equipaments del Llac del Cigne
- Sector de millora urbana PMU 05 Naus a la carretera GI-674
- Sector de millora urbana PMU 06 Sector Residencial Vichy
- Sector de millora urbana PMU 07 Riera Lleixiu
- Sector de millora urbana PMU 08 Balneari Prats
- Sector de millora urbana PMU 09 Balneari Vichy Català.
Aquests sectors es desplegaran mitjançant plans de millora urbana, amb els continguts d'aquest POUM que es resumeixen a les fitxes annexes a aquestes normes.
5. En el sòl urbanitzable delimitat, els plans parcials urbanístics tenen per objecte el desplegament del planejament urbanístic general per als sectors així classificats. El seu contingut i abast seran els que determinen els articles 65 i 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), i han de definir tots els elements que, intrínsecament, estan vinculats al desplegament del sector en qüestió, tant pel que fa al tipus d'ordenació com a les característiques de la urbanització.
6. El POUM contempla els plans parcials urbanístics següents:
- Sector de Pla parcial PP01 Porta de la Vila
- Sector de Pla parcial PP02 Desenvolupament del Veïnat d'Israel
- Sector de Pla parcial PP03 Sector Camp Nou
- Sector de Pla parcial PP04 Sector Pineda d'en Sala
- Sector de Pla parcial PP05 Sector balneari de Can Rufí
- Sector de Pla parcial PP06 Sector Puig de les Moleres
- Sector de Pla parcial PP07 Ampliació Aigües Bones
- Sector de Pla parcial PP08 Desenvolupament sud
- Sector de Pla parcial PP09 Sector Can Palamós
- Sector de Pla parcial PP10 Sector Pineda de Can Pol
- Sector de Pla parcial PP11 Ampliació Can Solà
- Sector de Pla parcial PP12 Sector industrial N - II
- Sector de Pla parcial PP13 Sector d'activitat econòmica de Tapiots
- Sector de Pla parcial PP14 Ampliació Santa Seclina
7. Les característiques generals (objectius, aprofitaments, tipus d'ordenació, nivell de cessions) que han de guiar el desplegament de cada un d'aquests sectors consten a les fitxes de l'annex d'aquest cos normatiu, plans parcials urbanístics en el sòl urbanitzable delimitat.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

8. El desplegament del sòl urbanitzable no delimitat es farà mitjançant plans parcials de delimitació. Aquests plans hauran de contenir, necessàriament, una justificació de la coherència de l'actuació amb els paràmetres determinats a l'art. 66.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
9. Tanmateix, i al marge de les figures de planejament derivat que consten en els punts anteriors, es desplegaran, de forma facultativa o a instància de l'Ajuntament, plans especials urbanístics i plans de millora urbana en compliment d'un o varis dels supòsits continguts en els article 67 i 70 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), especialment per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.
10. Els plans especials que tinguin per finalitat la protecció de zones de gran valor agrícola, forestal o ramader, de zones humides o d'espais rurals o periurbans poden imposar restriccions en l'ús dels terrenys per tal d'impedir la seva desaparició o, fins i tot, la seva alteració. El POUM contempla els plans especials en sòl no urbanitzable següents:
- Pla especial Sant Maurici
- Pla especial Basses de Laminació de la Riera Santa Maria
Els seus objectius i condicions d'ordenació urbanística consten en el Capítol de gestió del sòl no urbanitzable d'aquestes normes urbanístiques i en els plànols 3.6 de la documentació gràfica d'aquest POUM.

Article 46 Determinacions en sòl no urbanitzable
1. Les determinacions d'aquest POUM en sòl no urbanitzable s'ajusten a les establertes en els articles 32 i 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010) i 68.8 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006).
2. El POUM qualifica el sòl no urbanitzable mitjançant la delimitació de zones en els plànols de la sèrie 3.3 del document núm. 2 del POUM, corresponents a qualificació del sòl segons usos i intensitat d'ocupació.
3. Quan el sòl no urbanitzable està afectat per un pla urbanístic de major jerarquia, les ordenances que regulen la zona també recullen les determinacions del planejament esmentat.

CAPÍTOL II ESTRUCTURA DEL TERRITORI I REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 47 Definició
1. Els sistemes urbanístics són aquell conjunt d'elements d'interès general o especial que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà, atesa la important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a les infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris i espais lliures en general.
2. També, es qualifiquen, com a sistemes urbanístics, els terrenys que formen part del domini públic, d'acord amb la delimitació o atermenament efectuats en aplicació de la legislació sectorial i el destí és conforme a la legislació sectorial esmentada.
3. El sistema d'habitatges dotacionals públics és un sistema urbanístic diferenciat del sistema d'equipaments comunitaris, que requereix sempre la titularitat pública del sòl, la qual s'obté mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta o expropiació, d'acord amb l'article 34.7 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), o, si escau, mitjançant les formes previstes per la legislació sectorial d'habitatge.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

4. El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin cada sistema.
5. El sòl reservat per a sistemes urbanístics generals, que el Pla d'ordenació urbanística municipal o el Programa d'actuació urbanística municipal inclogui en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors de planejament urbanístic derivat, resta classificat com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable, segons correspongui i, en conseqüència, és part integrant del sector.
6. El sòl reservat per a sistemes urbanístics generals o locals que el POUM ubica en el sòl no urbanitzable tindran la classificació de sòl no urbanitzable.

Article 48 Sistemes urbanístics generals i locals
1. Els sistemes urbanístics generals els integren els terrenys que aquest Pla reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, i que tenen un abast de servei per a tot el terme municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà. Són els sistemes grafiats en els plànols definidors de l'estructura general i orgànica del territori (sèrie 3.2 d'aquest POUM).
2. Els sistemes urbanístics locals els integren els terrenys que aquest POUM reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, al servei d'un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable o del conjunt de sòl urbà del municipi.
3. La delimitació de la superfície del sistemes locals vindrà determinada en els respectius plans parcials o plans de millora urbana. El sòl qualificat per a sistemes locals, en el POUM, té caràcter indicatiu, i se senyala amb línia discontínua pel que fa a la vialitat i amb un asterisc sobre la lletra indicativa de la qualificació pel que fa als equipaments i espais verds.

Article 49 Titularitat i obtenció dels sistemes urbanístics
1. Els sistemes urbanístics poden ser públics o privats. Els obtinguts en virtut d'allò establert en els apartats 3.4 de l'art. 65 i 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010) i els apartats 3 i 4 de l'art. 68 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006) seran titularitat pública.
2. El planejament urbanístic derivat, d'acord amb l'art. 33.3 del Reglament de la Llei, pot preveure que el sòl destinat a serveis tècnics sigui de titularitat pública o privada, i pot establir l'obligació de reservar espais comuns en les edificacions per a la implantació de serveis tècnics.
3. Es podran preveure sistemes de titularitat privada, quan ho determini expressament aquest POUM i quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'entrada en vigor del POUM. En cas que no es digui res en concret, s'entendrà que són de titularitat pública.
4. D'acord amb l'art. 34.7 de la Llei, els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública, si estan compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireixen mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta, sense perjudici del que estableix l'art. 156 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
5. En el supòsit que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública, es poden utilitzar els mecanismes d'ocupació regulats a l'article esmentat, o es pot també efectuar una actuació aïllada d'expropiació; en aquest cas, l'administració

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que era propietària.
6. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiadora que correspongui, sense perjudici d'allò que disposa l'art. 109.4 de la Llei.
7 .L'Ajuntament podrà cedir, gratuïtament, a l'administració pública competent en la matèria, els terrenys destinats a sistemes que obtingui per cessió lliure i obligatòria en l'execució del planejament o que adquireixi per altre mecanisme.

Article 50 Concessions per a equipaments
Sobre el sòl destinat a equipaments comunitaris que l'Ajuntament o qualsevol altra administració hagin adquirit per qualsevol títol de dret administratiu o civil, inclosa la cessió obligatòria i gratuïta, podran atorgar una concessió administrativa, per tal que el sòl esmentat sigui destinat a l'equipament comunitari previst en el POUM per qualsevol forma de gestió directa o indirecta.

Article 51 Afecció dels sistemes urbanístics al seu ús
1. El POUM determina els sistemes urbanístics generals en qualsevol classe de sòl. La superfície i situació d'aquests sistemes és indicativa per al sòl urbanitzable i urbà no consolidat, i pot ser objecte d'ajustaments sense disminució quantitativa ni qualitativa del sistema, en els termes establerts a l'article 17 d'aquestes NNUU.
3. En el supòsit que el POUM no estableixi l'ús o es vulgui modificar l'establert en aquest o la titularitat d'algun sistema urbanístic, es podrà realitzar mitjançant un pla especial urbanístic dels previstos a l'art. 67.1.del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010). Aquest Pla especial haurà de ponderar i valorar les noves necessitats d'acord amb l'ús i titularitat assignats i, per a la seva aprovació, serà innecessària la tramitació d'una modificació del POUM.
4. El sòl que el POUM afecta sistemes urbanístics, un cop adquirit pel municipi, s'entendrà automàticament afectat a l'ús públic o al servei públic en funció de la seva concreta destinació, sense perjudici que, mentre que no s'executin les obres necessàries per a la posada en funcionament, es pugui destinar provisionalment o temporalment a altres usos. El seu règim jurídic serà el dels béns demanials, nogensmenys quan el bé hagi de ser objecte de cessió a una altra administració titular del servei, es considerarà com a bé patrimonial, amb vinculació urbanística al seu concret destí, pendent d'afectació per l'administració competent. Mentre que no es produeixi aquesta afectació, aquests sòls es podran destinar, provisionalment, a altres usos igualment dotacionals.
5. El subsòl resta sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquestes servituds siguin compatibles amb l'ús de l'immoble d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït.
6. L'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl estan condicionats, en tot cas, a la preservació de riscs, i també a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats, d'acord amb la legislació sectorial aplicable.

Article 52 Compatibilitat entre sistemes urbanístics i altres qualificacions

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

1. D'acord amb allò que preveu l'art. 34 del Reglament de la Llei d'urbanisme, amb caràcter general, el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública són susceptibles de ser destinats a usos d'aparcament, sempre que aquest ús no sigui incompatible amb la funcionalitat del sistema o així es determini en la regulació específica de cada sistema.
2. En la regulació concreta de cada sistema, es determina si, a més de l'ús de garatge, és possible la utilització del subsòl per a altres usos.
3. Mentre que no es realitzin les obres necessàries per destinar els sistemes als usos previstos per aquest POUM, temporalment i provisionalment, es podran destinar a qualsevol altre sistema que l'Ajuntament consideri d'interès general. En aquest cas, les obres executades per a la implantació del sistema de manera temporal o provisional han de ser les mínimes que siguin imprescindibles.
4. Els terrenys destinats a sistemes urbanístics generals o locals ja adquirits per l'Administració pública poden ser utilitzats, de manera temporal i esporàdica, per a instal·lar-hi mercats ambulants o per a desenvolupar-hi activitats de lleure, esportives, recreatives, culturals i similars. L'autorització d'usos no comporta l'incompliment de destinar els terrenys a les finalitats determinades pel planejament.

Article 53 Classificació dels sistemes
1. Els sistemes generals determinants de l'estructura urbanística de Caldes de Malavella han estat classificats segons els criteris de sistematització del planejament urbanístic publicats per la Direcció General d'Urbanisme al gener del 2008. Són els següents:
a) Sistema general ferroviari (clau F), que identifica el sòl destinat a la xarxa ferroviària i les estacions, així com els espais necessaris per garantir el transport correcte per ferrocarril.
b) Sistema general Viari (clau X) integrat per la xarxa viària bàsica, que comprèn carreteres nacionals, autonòmiques, comarcals i locals, carrers del municipi i camins que configuren l'estructura del territori. Aquest POUM distingeix, amb la clau Xa, els espais destinats a aparcaments diferents dels estacionaments lineals al llarg de les vies.
c) Sistema general d'espais lliures i zones verdes (clau V) constituït pels parcs públics i zones verdes de titularitat pública.
d) Sistema hidrogràfic (clau H) constituït per la xarxa de rieres i torrents, basses i recs existents. Inclou la zona de domini hidràulic definida en la Llei d'Aigües.
e) Sistema general de protecció (clau S), són els espais no edificables que constitueixen servituds de protecció i/o de reserva per a la construcció de vies.
f) Sistema general d'equipaments (clau E), integrat pels equipaments docents, esportius, culturals, sanitaris i assistencials, administratius, religiosos, mercats, cementiris i altres, ja siguin de titularitat pública o privada; malgrat que aquests últims s'identifiquen amb la clau Ep.
g) Sistema general de serveis tècnics i ambientals (clau T), integrat per les infraestructures d'abastament i tractament d'aigües, energia elèctrica, telecomunicacions, tractament de residus, i altres serveis tècnics.
h) Sistema general d'habitatge dotacional públic (D), integra les àrees destinades a habitatges públics temporals de col·lectius de persones amb necessitat d'assistència o d'emancipació, justificades en polítiques socials tal i

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

com estableix el Decret legislatiu 1/2010, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Article 54 Valoració del sòl
1. Als efectes de la valoració del sòl afecte a sistemes generals, s'aplicarà allò que determina el Títol III del Reial decret Llei 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl.
2. En els casos en què no sigui aplicable l'expropiació, els propietaris afectats costejaran i executaran les infraestructures generals necessàries de connexió fins a altres sistemes generals i, també, hauran de costejar els costos de reforçament d'aquests sistemes, si això fos a causa de la implantació del nou sector.

SECCIÓ 1a SISTEMA GENERAL FERROVIARI

Article 55 Definició del Sistema ferroviari (clau F)
1. Sense perjudici de la competència de les administracions competents, aquest POUM conté les determinacions que, des de la perspectiva de l'ordenació urbana, han d'establir-se en el sòl afectat d'aquest sistema i en el seu entorn o espai sotmès a un règim de limitacions per raó d'aquest sistema. El sistema ferroviari el formen o formaran aquells terrenys ocupats o reservats per a les línies de ferrocarril i les activitats, directament o indirectament, relacionades amb aquesta activitat.

Article 56 Règim d'ús del Sistema ferroviari (clau F)
1. La construcció, edificació i l'establiment d'instal·lacions i els usos, en el sòl immediat a les vies fèrries, estan subjectes a les limitacions que s'estableixen en la Llei del Sector ferroviari (39/2003) de 17 de novembre i en el seu Reglament aprovat pel Decret 2387/2004, de 30 de desembre.
2. Les zones de domini públic, zones de protecció i línia límit d'edificació són les següents:
a) Es defineix, com a zona de domini públic, la que comprèn els terrenys ocupats per la línia ferroviària i una franja de 8 metres a cada costat d'aquesta, mesurada en horitzontal i perpendicularment a l'eix de la línia des de les arestes exteriors de l'esplanació. En sòl urbà consolidat, aquesta distància es redueix a 5 metres.
b) Les zones de protecció són les franges de terreny situades a ambdós costats de la línia de ferrocarril, delimitades interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per unes línies paral·leles a l'eix de la línia que la delimita, situades a 70 metres de l'aresta exterior de l'esplanació més propera. En sòl urbà consolidat, aquesta distància es redueix a 8 metres.
c) Línies límit d'edificació, en concordança amb les limitacions establertes en la legislació ferroviària, aquest POUM estableix la prohibició d'edificació en tota la franja contigua al ferrocarril, en una amplada de 50 metres comptats des de l'aresta exterior més propera de la plataforma del ferrocarril, mesurats horitzontalment a partir d'aquesta. En virtut de l'Ordre ministerial FOM/2230/2005, de 6 de Juliol (BOE 12 de Juliol), en els trams de les línies que discorrin per zones urbanes, aquesta distància es redueix a 20 metres. En són una excepció els edificis al servei directe de la xarxa ferroviària que

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

requereixin, per exigència del servei ferroviari, una ubicació més pròxima a la via.
3. Quan el veïnatge del ferrocarril no impedeixi, limiti o destorbi el destí, en tot o en part, de la franja no edificable de cinquanta metres d'amplada a espais verds o estacionaments, es podrà destinar el sòl a aquesta finalitat, i comptabilitzar-ho a aquests efectes. En tot cas, en les zones de domini públic i protecció, per executar qualsevol tipus d'obra o instal·lacions fixes o provisionals, canviar-ne el destí o el tipus d'activitat, i plantar o bé tallar arbres, es requereix l'autorització prèvia de l'administrador ferroviari (ADIF). En els terrenys situats fins a la línia límit d'edificació, queda prohibit qualsevol tipus d'edificació, reconstrucció o ampliació, a excepció de les que resultin necessàries per a la conservació i manteniment de les edificacions existents, per a les quals també es requerirà prèvia autorització de l'administrador Ferroviari (ADIF).
4. La transformació de sòl urbanitzable en sòl urbà i les actuacions urbanístiques en sòl urbanitzable requeriran el tancat de la zona de domini públic ferroviari i l'establiment de mitjans de seguretat escaients i determinades per l'administrador ferroviari. El cost de tancat o dels mitjans de seguretat s'imputarà com a despesa d'urbanització.
5. Règim d'ús del Sistema ferroviari
a) Ús dominant: comunicacions; ferroviari.
b) Usos compatibles: aparcament i aquells que, mitjançant el planejament derivat, es puguin establir com a usos vinculats directament amb la funció ferroviària.

SECCIÓ 2a SISTEMA GENERAL VIARI

Article 57 Definició del Sistema viari (clau X)
1. Comprèn els espais i les instal·lacions reservats en el Pla per garantir la connexió entre el municipi i el territori, i donar un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.
2. Formen part del sistema general de la xarxa viària totes aquelles vies de la categoria territorial i aquelles de la xarxa viària local bàsica que s'han inclòs en el plànol d'estructura general del territori (plànol 3.2.1), d'acord amb allò que disposa l'apartat 2 de l'art. 73.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006).

Article 58 Categories del subsistema de la xarxa viària
1. En funció del seu nivell de servei, en el plànol núm. 3.2.2 corresponent a sistema urbanístic de comunicacions, el POUM estableix les categories següents:
a) Xarxa viària territorial de l'Estat o de la Generalitat i carreteres comarcals
b) Xarxa viària local bàsica formada pels carrers estructurants assenyalats dins del sòl urbà i els indicats en el sòl urbanitzable. També, inclou els camins agrícoles principals estructuradors del terme municipal, que faciliten l'accés a les diferents urbanitzacions i veïnats, així com al medi rural i natural.
c) Xarxa viària local secundària de carrers i camins. Comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins secundaris en sòl no urbanitzable, que faciliten l'accés públic a llocs secundaris del medi rural i natural, generalment en forma d'unió de dos camins estructuradors. La xarxa de carrers del municipi

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

té com a missió principal facilitar l'accés a les edificacions, enllaçar-les amb les vies bàsiques i dotar el municipi d'accessos i comunicacions sense vehicles en determinades àrees. Està formada per les vies no compreses en la xarxa bàsica, amb alineacions i rasants definides pel planejament anterior, i/o es reajusta o s'assenyala de nou, com a conseqüència del seu desplegament en plans derivats o sectorials.
d) La resta de camins rurals que es definiran i regularan mitjançant un Pla especial de camins en sòl no urbanitzable.
e) Les àrees i zones d'aparcament (clau Xa)
2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal conté la totalitat del sistema general viari del municipi i el seu règim serà el que li pertoqui d'acord amb la legislació vigent. En el cas de vies estatals o autonòmiques, tant pel que fa a la pròpia via com en règim de protecció de les zones de domini públic, de servitud, d'afecció i de línies d'edificació, es tindrà en compte allò que disposa la Llei de carreteres (25/1998) i el seu reglament respecte de les vies estatals, i la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, si són autonòmiques.
3. D'acord amb les disposicions esmentades i sense perjudici de la seva inclusió a la xarxa viària bàsica en aquest POUM, no tindran la condició de carreteres les vies següents:
a) Les vies que conformen la xarxa interior de comunicacions pertanyents al municipi.
b) Els camins de servei de titularitat de l'Estat, les entitats locals i altres persones de dret públic.
c) Els camins construïts per particulars amb finalitats anàlogues als camins de servei.
4. En els sectors de nova urbanització, els plans de millora urbana i els plans parcials determinaran les amplades dels carrers i hauran de justificar qualsevol canvi respecte dels determinats en aquest POUM: Les voreres per a transeünts tindran una amplada mínima recomanable de dos metres i mig (2,50 m).
5. En cap cas, l'existència d'una via que compti amb tots els serveis urbanístics no modificarà la classificació del sòl que limita amb aquesta, ni atorgarà la condició de solar al sòl esmentat, si aquest no està classificat de sòl urbà consolidat per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
6. En tot cas, les parcel·les situades en el sòl urbà -consolidat o no- i que enfrontin amb un vial que limiti amb el sòl no urbanitzable, les despeses d'urbanització completa del vial esmentat seran a càrrec dels propietaris de les parcel·les esmentades, els serveis s'hauran de situar al més a prop possible tècnicament de les façanes de les parcel·les situades en sòl urbà.

Article 59 Règim urbanístic
1. Xarxa viària territorial
- Ús principal: comunicacions. Bàsicament trànsit rodat intermunicipal.
- Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i de suport al transport rodat i els establerts a la normativa sectorial que la regula.
2. Xarxa viària local bàsica i secundària.
- Ús principal: trànsit rodat intensiu de vehicles, reduït o restringit; trànsit per a vianants i bicicletes, potenciant cadascun d'ells d'acord amb la funció establerta a l'article anterior.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

- Usos compatibles: aparcament i serveis tècnics vinculats al sistema viari; xarxes de subministrament d'aigua, de sanejament, de producció i distribució d'energia i de telecomunicacions; ocupacions amb taules, cadires, para-sols, quioscs, jocs infantils etc.
La decisió sobre el tipus de trànsit a suportar per la xarxa viària local final correspondrà al planejament derivat, als projectes d'urbanització, als projectes d'obres ordinàries o a les ordenances municipals que es puguin tramitar, d'acord amb l'estudi de mobilitat d'aquest POUM.
3. La resta de camins rurals.
- Ús principal: trànsit rodat de vehicles restringit.
- Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al sistema viari, xarxes de subministrament d'aigua, de sanejament, de producció i distribució d'energia i de telecomunicacions.
- Usos compatibles al subsòl: no s'admeten.
L'administració competent mitjançant el projecte d'obres ordinàries, ordenances o decisions singulars fonamentades, d'acord amb les disposicions que estableix el POUM, per a cada qualificació urbanística dels terrenys que travessin el camí rural corresponent, decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins i, en particular, sobre la restricció del trànsit de vehicles per aquells camins que tenen unes condicions d'especial interès paisatgístic, o per motius relacionats amb el risc d'incendi forestal, i el seu grau de pavimentació haurà d'estar d'acord amb aquesta funció.
4. Àrees i zones d'aparcament (Xa):
- Ús principal: estacionament de vehicles a l'aire lliure o en el subsòl; d'ús públic. Al subsòl, els paràmetres urbanístics seran el mateixos establerts, genèricament, per a garatges en la regulació d'aparcaments al subsòl a l'article 99 d'aquestes normes.
- Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al sistema, edificacions de control o manteniment, xarxes de subministrament d'aigua, de sanejament, de producció i distribució d'energia i de telecomunicacions.
- Usos compatibles al subsòl: d'acord amb allò establert en els apartats 1 i 2 de l'art. 34 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006), el subsòl d'aquests sistemes, a més de l'ús de garatge, es pot destinar a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, subsistema de serveis tècnics.
Quan estiguin compreses dins àmbits destinats a sistema urbanístic d'espais lliures, les àrees d'aparcament es pavimentaran amb materials permeables i es dotaran d'arbrat.

Article 60 Publicitat al sistema viari
1. La col·locació de cartells i altres elements publicitaris o de propaganda visible des de la via pública està sotmesa a l'autorització municipal, sense perjudici d'altres intervencions administratives com l'aplicació de la legislació de carreteres, en el seu cas, i altres normes sectorials a la resta de vies, en especial el que disposa l'article 88 del Reglament general de carreteres de l'Estat.
2. En tot cas, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la xarxa viària territorial i la xarxa viària rural, d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 88 del RD 1812/1994, de 2 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres, i art. 32 de la Llei 7/1993, de 20 de setembre, de carreteres de Catalunya).

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

SECCIÓ 3a SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES

Article 61 Definició del Sistema general d'espais lliures i zones verdes
1. El sistema d'espais lliures i zones verdes comprèn els diferents tipus de terrenys destinats al servei públic de la població, d'acord amb la classificació següent:
a) Parcs urbans: són els espais de domini públic que han de complir les finalitats establertes en el Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, i s'entén que, tenint una superfície més gran de 2.000 m² de sòl, estan especialment qualificats com a tals en els plànols d'ordenació (sistema general d'espais lliures i dotacions) escala 1:10.000, (ordenació detallada del sòl urbà) a escala 1:1000, i els emanats del desenvolupament del plans derivats previstos en aquest POUM.
b) Jardins municipals: són els espais lliures de menor superfície, els quals acolliran normalment jocs per a infants i àrees de repòs i lleure.
c) Parcs lineals al llarg de vies principals i rambles, que són elements de caràcter lineal que compaginen les funcions de l'oci amb el passeig per a vianants, i estan definits com a sistema general d'espais lliures en el POUM.

Article 62 Règim d'ús del sistema general d'espais lliures i zones verdes
1. Aquestes àrees s'ordenaran amb arbrat i enjardinament, que serà, preferentment, de tipus mediterrani. S'admeten fonts, estanys, brolladors, talussos, escales, terrasses, tanques i elements ornamentals, i s'evitaran, en tot cas, solucions constructives que impliquin la impermeabilització del sòl.
2. En tots els casos, es permetrà la construcció d'edificis i instal·lacions d'ús al servei del parc, sempre que la seva ocupació en planta sigui menor del 5% de la superfície total de la zona verda i amb una alçària màxima de sis (6) metres. Tanmateix, s'admetrà la formació d'aparcaments perimetrals fins a un 5% de la superfície total de la zona verda.
3. En la configuració i ordenació de les zones verdes, així com en l'arbrat viari, s'aplicaran criteris de sostenibilitat atenent, especialment, a la utilització d'espècies vegetals adaptables al clima mediterrani, amb baixos requeriment hídrics i de manteniment, i establint sistemes de reg eficients que minimitzin el consum d'aigua en la gestió del verd urbà.
4. En els planejaments derivats que es redactin en compliment de les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, les zones verdes concentraran, almenys, el 40% de la seva reserva, en un únic emplaçament sense que, en cap cas, puguin tenir cada un d'ells una superfície inferior a dos mil (2.000 m²) metres quadrats de sòl i no tindran un pendent superior al 10%.

SECCIÓ 4a SISTEMA GENERAL HIDROGRÀFIC

Article 63 Definició Sistema hidrogràfic (clau H)
1. Com a sistema general, el sistema hidrogràfic el constitueix el conjunt de les rieres, torrents i fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques, així com els espais dels marges de les rieres i torrents, regs i basses i aquells altres establerts a la legislació específica d'aigües i del domini públic hidràulic.
2. Aquest sistema apareix, indistintament, en qualsevol dels tipus en què està classificat el sòl segons el seu règim jurídic i, en cap cas, serà susceptible

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

d'aprofitament urbanístic ni serà edificable. Qualsevol intervenció en aquestes zones està sotmesa a la Llei d'aigües i al Reglament de domini públic hidràulic, segons el tipus d'afectació, i les normes sectorials d'aplicació i, com tal, s'haurà de subjectar a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua o de la Conselleria d'Agricultura en el cas de xarxes de reg.
3. Als efectes d'aplicació d'aquestes NNUU, el POUM inclou, en els plànols de qualificació urbanística, el domini públic hidràulic i les xarxes de reg, en els plànols de la sèrie 3.2 (Estructura general i orgànica del territori) i 3.7 (proteccions del sòl) d'aquest POUM.
4. Igualment, el POUM diferencia, en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà (sèrie 3.6 del POUM), el fet de l'existència del domini públic hidràulic sobre rieres soterrades a l'actualitat, la qual cosa no exclou de l'existència de les servituds legals.

Article 64 Règim d'ús del Sistema hidrogràfic
1. En tot cas, aquest sistema és susceptible d'obres de canalitzacions, de ponts per donar continuïtat a la vialitat i, fins i tot, de desviació, o substitució, canalització, etc. de les rieres, torrents, escorrenties, etc., sempre amb l'autorització de l'Agència esmentada o de la Conselleria d'Agricultura en el cas de xarxes de reg, i altres òrgans competents de l'administració, segons els casos.
2. No s'admetrà cap edificació en una franja de protecció de 50 m del domini públic hidràulic i, d'acord amb el que disposa el Text refós de la Llei d'Aigües, de juliol de 2001, es defineix una zona de policia de 100 m des dels seus límits a on l'ús del sòl i les activitats queden condicionades a l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua.

SECCIÓ 5a SISTEMA GENERAL DE PROTECCIÓ

Article 65 Definició del Sistema general de protecció
Ho constitueixen els espais reservat en aquest POUM com a bandes de reserva de la construcció de carreteres programades per la Generalitat o el Ministerio de Fomento.

Article 66 Règim d'ús del Sistema de protecció
En aquestes bandes de reserva, estan prohibits tots els usos, edificacions i activitats, fins a la construcció de la carretera. Una vegada construïda aquesta, el règim d'usos serà el definit per a les bandes incloses entre la carretera i la línia de edificació en la Llei de carreteres 25/1998, de 29 de juliol, i el seu Reglament respecte de les vies estatals, i la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, si són autonòmiques.

Article 67 Proteccions aeronàutiques
1. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en el terme municipal de Caldes de Malavella, inclosos els seus elements (com ara antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, acabats decoratius, així com qualsevol altre afegit sobre les construccions), així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.) modificacions de terrenys o objectes fixos (pals, antenes, aerogeneradors –incloses les pales- etc.), així com el gàlib del viari o

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

via de ferrocarril no poden vulnerar les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona, que vénen representades en els plànols 3.7.2.1 a 3.7.2.4 de servituds aeronàutiques.
2. En els àmbits de sòl no urbanitzable, en què el terreny es trobi proper a les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques, no es permeten noves construccions, instal·lacions, modificació de terreny, o objectes fixos (pals, antenes, cartells, aerogeneradors, etc.) ni augmentar l'alçària de les ja existents, si es pot produir vulneració de les servituds. Excepcionalment, d'acord amb els articles 7 i 9 del Decret 584/1972, de 24 de febrer, modificat pel Reial decret 1541/2003, podran ser autoritzats els respectius projectes constructius que superin els límits establerts, quan es presentin els estudis aeronàutics o d'apantallament que acreditin, a judici de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) o l'autoritat en seguretat aeronàutica, que no es compromet la seguretat ni queda afectada, de manera significativa, la regularitat de les operacions de les aeronaus o bé quedin apantallats.
3. L'execució de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, aerogeneradors –incloses les pales- etc.) i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció (incloses les grues de construcció i similars) dins dels àmbits inclosos a les zones de servitud aeronàutica legal requerirà de resolució favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aeronàutica (AESA) –o l'organisme competent- d'acord amb els articles 29 i 30 del Decret 584/72 de servituds aeronàutiques.
4. En tot cas, s'hauran de tenir en compte les disposicions legals contingudes a l'informe del Ministeri de Foment en el POUM de Caldes de Malavella:
• Llei 48/60, de 21 de juliol, sobre navegació aèria (BOE 176, de 23 de juliol) modificada per la Llei 55/99 de mesures fiscals, administratives i l'Ordre social de 29 de desembre.
• Decret 584/1972 de Servituds aeronàutiques, de 24 de febrer, modificat pels Decrets 2490/1974, de 9 d'agost, y el Reial decret 1541/2003, de 5 de desembre i el Reial decret 1189/2011, de 19 d'agost.
• Reial decret 378/1988, de 8 de abril (BOE núm. 99 de 25 d'abril de 1988, amb correcció d'errades en el BOE núm. 129, de 30 de maig de 1988) que modifica les servituds aeronàutiques establertes a l'aeroport de Girona.
• Ordre del Ministeri de Foment de 13 de Juliol de 2006 pel que s'aprova el Pla director de l'aeroport de Girona (BOE núm. 189, de 9 d'agost) que ja inclou la delimitació de les servituds, el Decret de servituds aeronàutiques i criteris vigents de l'Organització d'aviació civil internacional (OACI).
• Llei de seguretat aèria (21/2003) de 7 de juliol, de seguretat Aèria
• Disposicions addicionals i Transitòria Tercera de la Llei de soroll, (37/2003)
• Article 166 de la Llei 13/1996, de 30 de desembre de mesures fiscals, administratives i Ordre social.
• Reial Decret 2591/1998 d'ordenació dels Aeroports d'interès general i la zona de Servei modificat pel Reial decret 1189/2011, de 19 d'agost.
• Reial decret 1367/2007, que desenvolupa la Llei del soroll, que fa referència a la zonificació acústica, objectius de qualitat i emissions acústiques.
• Ordre del Ministeri de Foment que regula la Revisió de les empremtes de soroll dels aeroports d'interès general" (FOM/926/2005).
5. En cas de contradicció entre la normativa urbanística del Text refós del POUM i/o els plànols del POUM, prevaldran les limitacions o condicions imposades per les servituds aeronàutiques per sobre de qualsevol disposició

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

recollida en el planejament. Els aerogeneradors (incloses les pales), línies de transport d'energia elèctrica, infraestructures de telecomunicacions (antenes, enllaços microones, etc.) o altres que, per al funcionament, necessiten plataformes elevades han de complir la normativa. Les instal·lacions no podran emetre nivells de fum, pols, boira o qualsevol altre fenomen que constitueixi un risc per a les aeronaus que operen a l'aeroport de Girona. Així mateix, s'evitaran els usos del sòl i les instal·lacions que puguin atreure l'avifauna, incloses les que puguin suposar un refugi d'aus en règim de llibertat, d'acord amb el que estableix l'article 10 del Decret 584/72 de servituds aeronàutiques. Igualment, caldrà tenir en compte els reflexos de llum solar possibles als teulats i cobertes o altres fonts de llum artificial que poguessin molestar les tripulacions de les aeronaus. Qualsevol emissor radioelèctric o altres emissors de radiacions electromagnètiques pertorbadores del funcionament normal de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, tot i no vulnerar les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà la corresponent autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria – o l'organisme competent- segons l'article 16 del Decret 584/72. Atès que les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat en raó de la funció social d'aquesta, la resolució que, a aquests efectes, fos evacuada només podrà generar algun dret a indemnització quan afecti drets ja patrimonialitzats.

6. L'aprofitament susceptible de materialització serà definit pel POUM d'acord amb la legislació urbanística, una vegada s'apliquin les condicions que, en el seu cas, estableixi l'informe del Ministeri de Foment, i no generarà, en el cas de disminució, cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria.

7. Les infraestructures viàries tindran en compte les servituds aeronàutiques, i evitaran que la senyalització, pals, cartells, etc. o gàlibs dels vehicles que envaeixin aquestes superfícies que podrien provocar pertorbacions als senyals radioelèctrics per a la navegació aèria. Les propostes de nous planejaments urbanístics o plans de desenvolupament, de les revisions o modificacions, en aquells àmbits del terme municipal de Caldes que es trobin afectats per servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona, hauran de ser informats per la Direcció General d'Aviació Civil, abans de la seva aprovació inicial, segons el que estipula la Disposició addicional 2a del Reial decret 2591/1998, modificat pel Reial decret 1189/2011.

SECCIÓ 6a SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Article 68 Definició del Sistema d'equipaments (clau E)

1. Tenen la consideració d'equipaments, els sòls i els immobles destinats a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans.

2. Tots els elements adscrits al sistema d'equipaments hauran de ser de domini públic, per tal de garantir la seva permanència i com a reserva per a garantir un nivell de servei adequat a la població. Tot això, sense perjudici que la seva gestió pugui atribuir-se a particulars, amb les excepcions següents.

a) Els equipaments en sòl privat existents a l'aprovació del POUM, diferenciats amb la subclau "p" seguiran en règim de propietat privada.

b) Aquells que, amb finalitats expressades a l'article següent, siguin desenvolupats en terrenys diferents dels provinents de les cessions obligatòries i gratuïtes del planejament derivat.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Article 69 Règim d'ús del Sistema d'equipaments
1. Dins els sòls destinats afectes al sistema d'equipaments, es poden establir els usos següents:
- Docent. (E1): escoles bressol públiques, centres d'educació primària i secundària, ensenyament universitari i escoles d'art, música, idiomes, escoles de natura i centres d'educació especial.
- Sanitari assistencial (E2): hospitals, centres assistència primària (CAP) i espais destinats a l'atenció mèdica, centres extrahospitalaris i residències de gent gran.
- Administratiu / proveïment (E3): mercats públics, escorxadors, centres de l'administració pública, congressos i exposicions, estacions de busos, serveis de seguretat pública i altres anàlegs.
- Cultural – social – religiós: cases de cultura, biblioteques, i centres cívics, espais polivalents públics, ludoteques, teatres, museus, casals, centres de pràctica de la religió com els de culte, esglésies, mesquites, etc. (E4abc)
- Esportiu: instal·lacions, cobertes o a l'aire lliure, destinades a la pràctica de les diferents modalitats esportives. (E5)
- Funerari / Cementiri: tanatoris, cementiris, crematoris, etc. (E6)
- Sòls que el planejament reserva per a equipaments comunitaris de tipus social, d'acord amb l'article 34 de la LUC i sense ús assignat (E7).
- Equipaments del Golf (E8)
2. La definició exacta del tipus d'ús, en el cas d'equipaments nous i quan no vingui fixada en el Pla parcial o pla de millora urbana que ho generi, requerirà de l'aprovació d'un pla especial urbanístic.
3. L'edificabilitat màxima, ocupació, alçària i tipologia dels edificis seran les corresponents a la zona o sector en el qual estigui situat l'equipament, i s'han d'aplicar els paràmetres corresponents a la zona més propera. No obstant això, en el desplegament dels nous equipaments, es tindran en compte les regles següents:
a) El tipus d'ordenació, el sostre edificable, l'alçària màxima i el nombre de plantes s'ajustaran, en cada cas, al tipus, condicions i usos de l'equipament concret a ubicar-hi, amb l'alçària màxima de 10 metres llevat de la justificació funcional en contra.
b) L'edificabilitat dels equipaments serà d'un (1) m² sostre/m² sòl, amb l'excepció d'equipaments en sòl urbà que s'edifiquen segons el tipus d'ordenació i paràmetres de les zones adjacents.
c) La configuració i distribució dels cossos de fàbrica en cada solar hauran de ser aquelles que consentissin, a l'interior de cada parcel·la, la sistematització d'amplis espais d'arbrat i jardineria.
4. A l'entorn dels equipaments destinats a cementiri, s'estableix una franja de protecció de 50 m a l'interior de la qual no s'admetrà cap tipus d'edificació. Tanmateix, s'aplicaran les limitacions de servituds que estableix el Decret 297/97, pel que s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria.
5. Els equipaments existents o en execució anteriors a aquest POUM quedaran destinats al mateix tipus d'equipament que contenen, sense perjudici de la seva possible transformació, en un altre tipus d'equipament mitjançant la tramitació d'un pla especial urbanístic.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

6. A l'àmbit del PAU 12 "sector d'urbanització del Llac del Cigne", s'admetran els usos esportius. No obstant això, s'admetrà un habitatge per al guarda i un bar restaurant.
7. S'admet l'aparcament al subsòl amb les determinacions establertes a l'art. 99 i concordants d'aquestes normes.
8. L'ordenació dels equipaments de l'àmbit PAU 1A queda regulada de la manera següent:
- Equipament nord:
. Usos esportius, educatius i lúdics.
. Sostre màxim edificable: 12.000 m² sostre
. Ocupació màxima del sòl per edificació: 20%
. Previsió mínima aparcament: 200 places.
. Alçària màxima d'edificació: 10 m
. Nombre màxim de plantes edificables: B+1
. Separació mínim a límits: 5 m
- Equipament sud:
. Edificabilitat: 0,5 m² sostre/m² sòl
. Nombre màxim de plantes B+2
. Alçària màxima d'edificació: 10 m
. Separació mínima a límits: 5 m

Article 70 Regulació específica dels equipaments privats del Sector golf
1. Aquest POUM estableix fins a cinc diferents tipus d'equipaments privats dintre de l'Àrea golf de Caldes. Aquests equipaments estan qualificats en els plànols d'ordenació del sòl urbà (Sèrie 3.6), amb les claus següents:
- Zona club (E8-1p)
- Zona hotelera (E8-2p)
- Zona Seu PGA (E8-3p)
- Zona de manteniment (E8-4p)
- Zona esportiva camp de golf (E8-5p)
- Instal·lacions d'aparcament (E8-6p)
2. Per a la zona club (E8-1p), regiran els paràmetres següents:
a). L'edificació i urbanització dels espais d'aquesta zona es desenvoluparan en un únic projecte, que haurà de determinar tots els components de la zona. L'execució de les obres podrà realitzar-se per fases.
b). El sostre màxim construïble no excedirà de 4.000 m², en el qual s'inclou també la superfície de soterranis, excepte si el destí és d'aparcament.
c). El projecte únic establert en l'apartat "a" haurà de justificar la reserva d'espai dins la pròpia zona, en superfície o soterrani, per a un total de 200 vehicles (turismes i bugui). També, es podran comptabilitzar les places resultants de la urbanització de la zona Ep-6 contigua.
d). L'edificació respectarà els paràmetres següents:
- Nombre màxim de plantes: PB+1 PP
- Alçària màxima: 8 m
Ambdós considerats en relació amb la rasant de l'accés a l'edifici.
e). Els usos admesos dins la zona són:
- Edifici club que comprèn vestuaris, salons, restaurant, magatzems, oficines i altres usos propis del seu destí.
- Instal·lacions esportives complementàries: green del golf, piscina.
3. Per a la zona hotelera (E8-2p), regiran els paràmetres següents:

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

a). L'edificació i la urbanització dels espais interiors d'aquesta zona es desenvoluparan en un únic projecte que haurà de determinar tots els elements a incloure a la zona. L'execució de les obres es podrà realitzar per fases. En cas que es vulguin diferenciar dins la zona una àrea hotelera i un àrea esportiva a executar mitjançant dos projectes independents, caldrà l'aprovació d'un pla especial que ordeni el conjunt de la zona i fixi les condicions concretes de cada projecte.
b). El sostre màxim construïble no excedirà de 18.000 m². No es computen, en aquesta edificabilitat, els soterranis que quedin compresos dins de la projecció vertical de l'edificació sobre rasant.
c). Es preveurà un aparcament dins de la zona, en la proporció mínima de 25 places més una per cada dues habitacions de l'hotel que es construeixi.
d). L'edificació amb destí a l'hotel respectarà els paràmetres següents:
- Nombre màxim de plantes: PB+3 PP
- Alçària màxima: 15 m
Considerades en relació a la rasant del vial en el punt d'accés a l'edifici.
e). Les edificacions auxiliars amb destí esportiu o complementari no excediran en conjunt de 2000 m² de sostre i respectaran els paràmetres següents:
- Nombre màxim de plantes: PB+1 PP
- Alçària màxima: 8 m
Considerades sobre la rasant del terreny.
f). L'ocupació de la superfície de la zona pels volums edificats no superarà el 25% de la seva superfície.
L'ocupació total de la zona per elements construïts (edificació, piscines i pistes esportives) no excedirà del 50% de la seva superfície.
g). Els usos admesos són:
- Ús hoteler i serveis annexos
- Instal·lacions esportives i recreatives complementàries
4. Per a la zona de seu PGA (E8-3p), regiran els paràmetres següents:
a). L'edificació i condicionament dels espais d'aquesta zona es desenvoluparà en un únic projecte.
b). El sostre màxim edificable no excedirà de 1.500 m². No es comprenen els soterranis que quedin compresos dins la projecció vertical de l'edificació sobre rasant o es destinin a aparcament.
c). Es preveuran, com a mínim, 15 places d'aparcament que podran estar en superfície o en soterrani.
d). L'edificació respectarà els paràmetres següents:
- Nombre màxim de plantes: PB+1 PP
- Alçària màxima: 8 m
e). L'ús a què es destina l'edificació de la zona és el de seu de la PGA, que té el contingut d'un club amb residència per a estàncies temporals exclusiu per als membres d'aquesta associació.
5. Per a la zona de manteniment (E8- 4p), regiran els paràmetres següents:
a). S'admet activitats i instal·lacions relacionades amb el manteniment dels camps de Golf: magatzem d'estris i parc de vehicles de servei.
b) Subsidiàriament, també, s'admeten, en aquesta zona, instal·lacions esportives complementàries del Golf a l'aire lliure.
c). Es podran realitzar les edificacions necessàries per al destí de la zona, les quals seran de planta baixa i no excediran de 5 m d'alçària total sobre la rasant del camí.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

d) L'ocupació màxima de la zona per edificació no excedirà els 20% de la seva superfície.
e). En el cas que es construeixin instal·lacions esportives, caldrà un projecte unitari que ordeni la distribució dels diversos usos i edificis que s'hi prevegin.
6. Per a la zona de Camp de Golf (E8-5p), s'admeten els usos necessaris per a la pràctica del Golf a l'aire lliure. Es procurarà el manteniment de tot l'arbrat compatible amb aquesta pràctica, segons el projecte constructiu aprovat per l'Ajuntament de Caldes.
7. Per a la zona d'aparcament (E8-6p), regirà el règim d'ús d'estacionament a l'aire lliure i entre arbrat, i s'admet la col·locació de marquesines quan no comportin la destrucció d'arbrat.

SECCIÓ 7a SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS

Article 71 Definició del Sistema general de serveis tècnics i ambientals (clau T)
1. El Sistema general de serveis tècnics i ambientals comprèn els espais precisos per a les instal·lacions e infraestructures dels serveis d'abastament d'aigua, centrals receptores d'energia elèctrica i xarxes de subministrament, centrals de comunicació i telèfons, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores i/o abocadors de deixalles, i altres possibles serveis de caràcter afí, amb independència de la seva titularitat pública o privada.
2. També, s'inclouen, en aquests sistemes, les estacions de serveis existents per concessió dintre de la zona de servitud o domini de les carreteres de l'estat o de la Generalitat.

Article 72 Règim d'ús del Sistema general de serveis tècnics i ambientals (clau S)
1. El règim de propietat actual es mantindrà llevat de canvis en desenvolupament de la legislació vigent.
2. No s'inclouen, en aquest sistema, les xarxes que corresponen a aquest serveis i que estan situades en espais viaris i altres espais públics o privats, d'acord amb les legislacions aplicables en cada cas.
3. El POUM delimita reserves per a l'establiment dels serveis esmentats, si bé, per a la seva execució, serà necessària la redacció d'un pla especial. En el cas de serveis parcials en funcionament, siguin o no expressament indicats en aquest Pla, serà admesa la millora o ampliació d'acord amb les necessitats de funcionament i s'ajustarà, tant com sigui possible, al caràcter urbà de l'entorn.
4. S'aplicarà el que disposa la legislació sectorial vigent, en cada cas, pel que fa a les servituds de cada tipus de servei.

SECCIÓ 7a SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC

Article 73 Definició del Sistema d'habitatge dotacional públic (D)
1. Integra els espais de domini públic destinat a habitatge dotacional segons la definició i la regulació que estableix la Llei de dret a l'habitatge (18/2007).
2. L'existència d'aquest tipus de sistema general està regulada a l'article 17.1 de la Llei de dret a l'habitatge i al 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

3. Aquest POUM i les modificacions podran determinar els espais destinats a aquest sistema general, directament o mitjançant les cessions corresponents en el planejament derivat que desenvolupa les seves determinacions.

Article 74 Règim d'ús del Sistema d'habitatge dotacional públic
1. Els paràmetres reguladors de l'edificació es fixen, directament, en els plànols d'ordenació del POUM o es fixaran en el planejament derivat respectiu.
2. El Sistema d'habitatge dotacional públic serà de titularitat pública. L'Administració titular del sòl pot gestionar, directament, els habitatges o pot atorgar un dret de superfície o una concessió administrativa a tercer perquè els construeixen o gestionen.
4. Els habitatges dotacionals poden ser de lloguer i es poden acollir a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.
7. Els usos admesos en aquesta qualificació del sòl es limiten als habitatges de tipus dotacional en els termes previstos a la Llei de dret a l'habitatge (18/2007), així com l'activitat d'aparcament en el subsòl.

CAPÍTOL III PARÀMETRES D'ORDENACIÓ APLICABLES A LES ZONES DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

SECCIÓ 1a EFECTES DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL SOBRE LES CONSTRUCCIONS I ELS USOS PREEXISTENTS

Article 75 Edificis i usos en situació de fora d'ordenació
1. Queden qualificats en situació urbanística de fora d'ordenació els edificis, les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació d'aquest POUM, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.
2. També, queden en situació de fora d'ordenació els habitatges existents en SNU que no es recullen en el catàleg de masies i cases rurals ni en el llistat d'habitatges aïllats en sòl no urbanitzable que s'incorpora en aquest POUM, d'acord amb el que estableix l'apartat 1.a) de la Disposició transitòria sisena del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006).
3. Igualment, queden en situació de fora d'ordenació les edificacions preexistents en sòl no urbanitzable, destinades a usos diferents de l'habitatge, implantades il·legalment i a les quals no sigui possible aplicar les mesures de restauració previstes en el capítol II del títol setè del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), ni s'ajustin a les determinacions d'aquest POUM.
4. A les construccions i les instal·lacions en situació de fora d'ordenació, els és d'aplicació el que disposen els apartats 2 i 3 de l'art. 108 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010) i, en conseqüència, no poden ser objecte d'obres de consolidació, d'augment de volum o de modernització, però sí les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les construccions i instal·lacions esmentades.
5. Les obres que s'hi autoritzin no podran comportar un augment del valor d'expropiació i, en tot cas, quedaran supeditades a la formalització de la renúncia a l'augment de valor d'expropiació en el Registre de la Propietat.
6. Pel que fa els usos, es podran mantenir els preexistents d'acord amb el que estableix l'art. 119.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006). Per als canvis d'ús de les construccions i instal·lacions, es poden autoritzar els

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

previstos a l'art. 53.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), els de l'art. 61.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006) i els d'oficina i activitats comercials, amb caràcter provisional i amb les condicions establertes a l'art. 53 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
7. D'acord amb l'art. 119.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006), les construccions en situació de fora d'ordenació, per raó de resultar afectades parcialment per una nova alineació de vial subjecta a cessió gratuïta, però que no estiguin incloses en cap sector de planejament derivat, ni en cap polígon d'actuació urbanística, se'ls aplica el règim que s'estableix a l'article següent per als edificis i usos en situació de volum disconforme.
8. Els terrenys sobre els quals se situïn els edificis, les construccions, les instal·lacions i els usos en situació de fora d'ordenació no es podran parcel·lar o segregar.

Article 76 Edificis i usos en situació de volum o ús disconforme
1. Els edificis, les construccions, les instal·lacions i els usos anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla, que resultin disconformes amb els seus paràmetres imperatius, però que no quedin inclosos en els supòsits de l'article anterior, estan en situació de volum o ús disconforme i quedaran subjectes al règim que estableixen els apartats 4 i 5 de l'art. 108 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
2. També, queden subjectes al règim de disconformitat els habitatges existents en SNU, que es recullen en el llistat d'habitatges aïllats en sòl no urbanitzable que s'incorpora en aquest POUM, d'acord amb el que estableix l'apartat 1.b) de la Disposició transitòria sisena del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006).
3. Igualment, queden en règim de disconformitat les edificacions preexistents en sòl no urbanitzable, destinades a usos diferents de l'habitatge, implantades legalment i que no s'ajusten a les determinacions de la legislació urbanística o d'aquest POUM.
4. En aquestes construccions i instal·lacions, s'hi poden autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament. En aquest sentit, i d'acord amb allò que disposa l'art. 119.2.c) del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006), aquest POUM no imposa cap restricció a les obres de consolidació i rehabilitació necessàries per al manteniment o modernització de l'ús preexistent.
5. També, s'hi poden autoritzar els usos i les activitats que siguin conformes amb el nou planejament. No obstant això, les obres de rehabilitació i consolidació necessàries per a la implantació del nou ús, únicament, s'admetran si la construcció on s'ubica acompleix els requisits següents:
No vulneri el nombre de plantes permeses.
La fondària edificable no superi el 20% de la permesa pel POUM.
L'edificabilitat no superi en un 20% la permesa pel POUM.
6. Pel que fa les obres de gran rehabilitació definides a l'art. 119.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006), a menys que en alguna zona en concret es reguli el contrari, només es podran realitzar en aquelles edificacions que compleixin els mateixos requisits establerts a l'apartat anterior.
7. Els terrenys sobre els quals se situïn els edificis, les construccions, les instal·lacions i els usos en situació de volum o ús disconforme no es podran parcel·lar o segregar.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Article 77 Règim transitori de les activitats preexistents
1. Als usos existents abans de l'aprovació inicial del POUM i que hi resultin disconformes, els serà d'aplicació allò que preveu la legislació urbanística vigent i les disposicions especials establertes en els art. 75 i 76 d'aquestes NNUU. En aquest casos, l'Ajuntament podrà determinar les mesures tècniques correctores necessàries encaminades a eliminar o reduir el nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'administració podrà acordar el cessament o clausura de l'activitat.

Article 78 Alteracions de la composició de les façanes amb unitat de composició
1. Qualsevol modificació en les característiques dels elements que determinen la composició de façana d'una edificació existent, concebuda com una unitat, haurà d'ésser objecte d'un projecte de la totalitat de la façana modificada i respectar les característiques i composició de les façanes de l'entorn i les seves pròpies.
2. Les reparacions parcials dels diferents elements de façana es realitzaran de manera que no suposin un canvi, ni en la composició arquitectònica ni en la naturalesa i cromatisme dels materials.

Article 79 Reforma de les plantes baixes dels edificis existents
1. S'admet la transformació a habitatge de les plantes baixes dels edificis existents amb les condicions següents:
a. Que el número d'habitatges resultant de l'edifici compleixi amb la densitat màxima establerta a l'àmbit en qüestió o, amb caràcter general, a l'art. 97 d'aquestes normes urbanístiques.
b. Que l'accés es produeixi a través dels espais comuns de l'edifici i queda prohibit l'accés directe des del carrer.
c. Que es compleixen els estàndards d'aparcament establerts a l'art. 150 a 153 d'aquestes normes urbanístiques.

SECCIÓ 2a DISPOSICIONS GENERALS

Article 80 Zones
1. A efectes d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, s'entén per zona l'extensió de sòl sotmesa a un règim urbanístic de sòl uniforme. Quan les característiques tipològiques existents o els objectius del planejament ho han exigit, aquest Pla defineix subzones dins de cada zona, per tal d'establir una gradació de l'edificabilitat, distinció d'usos o de tipus basats en l'ordenació de l'edificació.
2. La precisió dels límits de les zones determinades en els plànols d'ordenació (sèries 3) d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal podrà realitzar-se en els plans derivats corresponents o en els projectes de gestió i execució, s'admeten els ajustos previstos en els articles 9 i 17 d'aquestes Normes.
3. En les normes que desenvolupen cada zona, es determina el tipus o els tipus d'ordenació que poden o han d'aplicar-se a cadascuna, així com els valors

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

màxims o mínims que, en cada cas, adquireixen els paràmetres de cada tipus d'ordenació.

Article 81 Regulació paramètrica general
1. L'ordenació dels paràmetres i les condicions d'aplicació del Pla es defineixen en cada capítol d'aquest títol, segons els diferents elements que intervenen en la formació de la ciutat: parcel·lació, edificació i ús. D'acord amb això, els paràmetres reguladors per aquest POUM s'agrupen en:
a. Paràmetres que regulen la parcel·la. Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per poder-se incorporar al procés urbà.
b. Paràmetres que regulen l'edificació. Inclou aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i edificació, que es referiran als tipus d'ordenació de l'edificació següents:
- Segons nucli antic.
- Segons alineació a vial.
- Segons edificació aïllada.
- Segons volumetria específica.
c. Paràmetres reguladors d'usos i activitats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent a la seva funció urbanística o a la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar, dintre de les diferents zones en què es divideix el conjunt del terme municipal.
2. Els paràmetres definits en aquest títol regularan, de forma genèrica, les condicions generals de les diferents zones, excepte quan en les condicions particulars d'una zona concreta es determini el contrari o quan no siguin d'aplicació en una zona concreta.
3. D'acord amb la naturalesa pròpia del sòl no urbanitzable, aquest Pla estableix, en el capítol corresponent d'aquest títol, els paràmetres i condicions específics que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.

Article 82 Arrodoniment dels paràmetres urbanístics
1. Com a regla general, sempre que en aplicació dels paràmetres urbanístics establerts per aquestes normes urbanístiques en resulti un número fraccionari i calgui que aquest sigui un número enter (nombre d'habitatges, nombre de plantes…), s'arrodonirà per excés a partir del decimal 0,50, aquest inclòs, i per defecte quan se situï per dessota d'aquest decimal.

Article 83 Tipus d'ordenació
1. L'ordenació física en les diferents zones es regula a través dels tipus d'ordenació següents:
a) Edificació segons nucli antic.
Correspon als sectors urbans de major antiguitat i que conformen els assentaments històricament originaris de la població i els seus creixements naturals, ordenació que va ser vàlida fins al moment de l'aparició dels eixamples com a forma de creixement d'aquests nuclis urbans.
Les característiques de l'edificació són diverses i es concreten com el resultat dels processos constructius sistematitzats per la tradició i es regulen, bàsicament, en funció de l'adaptació a les condicions volumètriques (l'alçària, l'amplada i les alineacions de façana), així com els cossos volats, les cobertes i

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

els espais lliures de parcel·la, determinats per l'edificació antiga existent al voltant.
b) Edificació segons alineació de vial
S'identifiquen amb els primers creixements dels nuclis històrics de Caldes de Malavella i correspon al tipus d'edificació entre mitgeres de forma contínua o al llarg d'un front de carrer i en el qual les condicions d'edificació es regulen, bàsicament, per les mides i la forma de l'illa, la profunditat edificable i l'alçària reguladora màxima, mesurada en funció de l'amplada del vial, o per l'alçària i el nombre de plantes que s'indiqui en els plànols d'ordenació.
c) Ordenació segons edificació aïllada
Correspon al tipus d'edificació que es conceptualitza en base a una construcció aïllada, individualitzada, sobre la parcel·la considerada aquesta com a unitat d'edificació. Les condicions es regulen, bàsicament, a través d'un coeficient d'intensitat de l'edificació, un percentatge màxim d'ocupació, unes separacions als límits de la parcel·la i una alçària màxima de l'edificació.
d) Ordenació segons volumetria específica
Correspon a les ordenacions en què l'edificació, regulada a través d'un índex d'edificabilitat zonal, un percentatge màxim d'ocupació i una alçària màxima, es disposa de forma concreta per a cada sector a través d'una composició de volums. El Pla d'ordenació urbanística municipal fixa les seves característiques, però es requerirà el seu desplegament mitjançant un pla derivat o en el projecte de sol·licitud de llicència a través de la composició de volums. Lògicament, pot donar com a resultat una ordenació similar, quan no idèntica, als dos tipus immediatament anteriors.
2. Els paràmetres específics de cada tipus d'ordenació fixen, de forma conjunta i interdependent, els màxims gàlibs de volums d'edificació que permeten aquestes normes urbanístiques. Tanmateix, aquests gàlibs no són obligatoris fins als seus valors màxims, ni en les edificacions de nova planta, ni en les ampliacions.
3. En les Normes que desenvolupen cada zona, es determinen els tipus que han o poden aplicar-se a cada una d'elles, així com els valors màxims o mínims que, en cada cas, prenen els paràmetres de cada tipus d'ordenació.

SECCIÓ 3a DEFINICIÓ DE PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ

Article 84 Parcel·la i parcel·lació
1. Parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral, delimitada amb el fi de facilitar l'execució de la urbanització i l'edificació, conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció i servir de referència a la intensitat de l'edificació.
2. La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir, necessàriament, amb la unitat de propietat, i es pot donar el cas que una d'aquelles en comprengui vàries d'aquestes i al revés.
3. S'entén per parcel·lació urbanística:
a. Qualsevol divisió simultània o segregació successiva de terrenys en dos o més lots, en qualsevol classe de sòl que, per raó de les característiques físiques dels terrenys, de la delimitació d'aquests per vials existents o de nova creació, de la implantació de serveis o de l'edificabilitat descrita per l'operació

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

de divisió, faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per a destinar-les a usos urbans.
b. Qualsevol operació que tingui les mateixes finalitats que les especificades per la lletra a) en què, sense divisió o segregació de finques, s'alienin o s'arrendin parts indivisibles d'una finca determinada, amb la incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terrenys.
c. La constitució d'associacions o societats en les quals la qualitat de ser-ne membre o de tenir-hi participacions o accions incorpori el dret d'utilització exclusiva a què es refereix la lletra b.

Article 85 Parcel·la mínima
1. És la unitat de sòl mínima, definida a cada zona, mitjançant superfície i/o longitud dels seus límits. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que es podrà fer constar en el Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la finca.
2. Les dimensions i mida mínimes de la parcel·la es regulen a la normativa específica de cada zona. L'incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà l'edificació.
3. Les dimensions i mida de la parcel·la poden fer referència tant a la superfície com al front i fondària d'aquesta.
4. De la condició de disposar de parcel·la mínima per poder construir, quedaran excloses aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes, si així ho permeten, explícitament, les normes concretes de cada zona i sempre que pugui justificar-se en base algun dels arguments següents:
a. Procedeixen de segregacions o divisions que constin en escriptura pública amb anterioritat a l'entrada en vigència del POUM.
b. S'ajusten a llicències de parcel·lació aprovades amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla.
c. Són parcel·les existents entre altres ja construïdes o amb impossibilitat física d'obtenir els mínims exigits.
5. En les parcel·lacions urbanístiques, no és d'aplicació el criteri general establert a l'art. 82 d'aquestes normes urbanístiques, pel que fa als arrodoniments dels paràmetres urbanístics.
6. L'Ajuntament podrà denegar aquelles llicències de parcel·lació urbanística que, tot i reunir les condicions de dimensió i front mínim, donin lloc a parcel·les de formes irregulars que dificultin l'ordenació de les edificacions.
7. Les parcel·les que no tinguin, com a mínim, una superfície doble a la mínima establerta en cada zona es consideraran indivisibles, i així es farà constar, obligatòriament, en el Registre de la Propietat, d'acord amb el que prescriu l'article 196.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).

Article 86 Regularització de la parcel·la
1. Si la mitgera que resultés de l'edificació de dos solars contigus no fos normal a la línia de façana, només es podran edificar els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a vint-i-cinc graus (25º).
2. En els casos que calgui, per poder edificar, s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials o que donin lloc a partions de parcel·les corbades, trencades o parcel·les en angle es

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.
3. Per dur a terme la regularització prevista en l'apartat anterior, caldrà la tramitació, per part de l'Ajuntament, del corresponent projecte de regularització de finques presentat per qualsevol dels propietaris de les finques afectades, d'acord amb l'art. 166 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006).
4. Excepcionalment, es podran edificar els solars que es trobin entre edificacions ja consolidades, i sigui impossible poder acomplir les condicions de l'apartat anterior.

Article 87 Front de parcel·la
És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer

Article 88 Fondària de parcel·la
S'entén com a fondària de la parcel·la la dimensió entre el front de la parcel·la i una paral·lela a ell traçada pel punt més allunyat del fons de la parcel·la, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

Article 89 Condició de solar
1. Tenen la consideració de solar, als efectes d'aquesta Llei, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons la qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents establerts a l'art. 29 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
a. Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes a l'apartat segon d'aquest article.
b. Que tinguin assenyalades alineacions i rasants.
c. Que siguin susceptibles de llicència immediata, perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendent de desenvolupament.
d. Que, per a edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.
2. Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions següents:
a. La xarxa viària tingui un nivell de consolidació suficient per a permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
b. Disposi de xarxes d'abastament d'aigua, de sanejament, de subministrament d'energia elèctrica i de telecomunicacions.
c. Els serveis urbanístics de l'apartat anterior tinguin les característiques adequades per a l'ús del sòl previst per aquest Pla o el planejament derivat que el desenvolupi.
d. Que afrontin amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.
e. Que els materials de pavimentació, de mobiliari urbà i de recollida de residus compleixin els requisits de qualitat establerts, en el seu cas, per l'ordenança municipal.

SECCIÓ 4a DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A SECTORS

Article 90 Aprofitament urbanístic

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

1. S'entén per aprofitament urbanístic el resultat de multiplicar el coeficient d'edificabilitat per la superfície de la zona o sector, segons els casos. Aquest coeficient serà el d'edificabilitat bruta en els supòsits de sectors de desenvolupament en el sòl urbà no consolidat o en el sòl urbanitzable, i el coeficient d'edificabilitat neta a les diferents zones del sòl urbà consolidat. També, integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial admesa en cada zona o sector.
2. Als efectes del que estableix l'apartat anterior, pel que fa a la determinació de l'aprofitament urbanístic, en el supòsit de sectors de desenvolupament en el sòl urbà no consolidat o en el sòl urbanitzable, no es pondera l'edificabilitat ni els usos dels equipaments públics.

Article 91 Coeficient d'edificabilitat bruta
1. És el coeficient que fixa el sostre màxim edificable en relació amb la superfície d'un sector de planejament derivat i s'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m² sostre/m² sòl).

Article 92 Densitat bruta màxima d'habitatges
1. És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector de planejament derivat o d'una zona de sòl urbà consolidat i s'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea del sòl (habitatges/ha).

Article 93 Regulació del subsòl
1. El planejament urbanístic derivat regularà l'edificabilitat, l'ocupació i el nombre màxim de plantes del subsòl, d'acord amb les necessitats i característiques de cada zona o sistema. En cas de no existir circumstàncies especials, s'aplicarà el criteri general establert a l'art. 99 i concordants d'aquestes normes urbanístiques.

SECCIÓ 5a DEFINICIÓ DE PARÀMETRES COMUNS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

Article 94 Alineacions, rasants i amplada de carrers
1. Alineació del carrer o vial: és el pla de separació entre el sistema de comunicacions de la xarxa viària o del sistema urbanístic d'espais lliures i les altres qualificacions. En sòl urbà consolidat, ve determinada en els plànols d'alineacions i rasants (sèrie 3.8) d'aquest POUM.
2. Rasant de l'alineació de carrer o vial: és la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer o vial. En sòl urbà consolidat, ve determinada en els plànols d'alineacions i rasants (sèrie 3.8).
3. Amplada de carrer o vial: s'entén per amplada d'un vial la distància mínima entre les alineacions enfrontades del vial. L'amplada de vial teòrica es considera uniforme per trams de carrers entre travessies i, en el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, es considerarà com a amplada de vial la distància més petita entre fronts del tram. En sòl urbà consolidat, es determina en els plànols d'alineacions i rasants (sèrie 3.8). L'amplada del vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. En parcel·les amb front a vials de nova obertura, l'amplada del vial serà la que, en virtut del Pla i del corresponent projecte d'urbanització, afecti, realment, l'ús públic i, a aquests efectes, se cedeixi i urbanitzi.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Article 95 Coeficient d'edificabilitat neta sobre rasant
1. Coeficient d'edificabilitat net és el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació amb la superfície d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m² sostre/m² sòl).
2. Per a comptar l'edificabilitat, s'inclouran totes les superfícies de sostre edificades per sobre de la planta subterrània, inclosos els cossos volats tancats o semitancats i els patis de llum i els de ventilació de superfície inferior a 30 m². No es consideraran, a aquestes efectes, els patis oberts, ni els cossos volats oberts. Els porxos de la planta baixa computaran al 50%, sempre que estiguin oberts, almenys per dos costats.
3. Els porxos, els cossos volats, els patis de llum i ventilació i els espais sota teulada, en cap cas, computaran als efectes de la densitat d'habitatges establerta a l'art. 97 d'aquestes normes urbanístiques.
4. En l'ordenació segons edificació aïllada, la superfície de l'espai sota teulada computa com a sostre edificat a partir d'una alçària lliure d'1,50 m, únicament si, d'acord amb l'art. 118 d'aquestes normes urbanístiques, es destina a l'ampliació dels usos situats a la planta inferior.

Article 96 Edificabilitat màxima de parcel·la sobre rasant
1. S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir una parcel·la resultat de multiplicar la seva superfície pel seu coeficient d'edificabilitat neta. S'expressa en metres quadrats (m²).
2. En les zones ordenades segons l'alineació a vial, en les quals l'aprofitament es calcula a partir de la profunditat edificable màxima i el nombre de plantes edificables, aquests són els únics paràmetres a emprar als efectes d'una possible modificació de volums, no es comptabilitzarà el possible sostre de l'espai sota teulada, ni el dels altells ni el dels cossos sortints tancats. De la mateixa manera, es procedirà en les ordenacions predeterminades.
3. En aquelles parcel·les en les quals l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, el còmput de l'edificabilitat màxima es farà d'acord amb allò establert a l'apartat segon de l'article anterior.
4. En les parcel·les amb pendent, l'edificabilitat màxima a assolir no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

Article 97 Densitat neta d'habitatges
1. És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la.
2. En els sectors subjectes a planejament derivat, aquest distribuirà la densitat bruta del sector amb les diferents zones i parcel·les, assignant així la densitat neta.
3. En sòl urbà, sempre que no hi hagi fixada una densitat d'habitatges específica, s'estableix una densitat màxima d'1 habitatge cada 70 m² de sostre construït destinat a habitatge, comptabilitzant els espais comuns de distribució (vestíbul, escales, passadissos, caixa d'ascensor, espais de comptadors...) i sense comptabilitzar les plantes subterrànies ni els espais sota teulada que, en virtut dels articles 106 a 116 d'aquestes normes urbanístiques, es poden destinar a l'ús d'habitatge. Tampoc, es podran comptabilitzar altres superfícies provinents de porxos, terrasses, tribunes, construccions auxiliars, etc.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

4. En aplicació de l'arrodoniment establert a l'art. 82 d'aquestes normes urbanístiques, no es podrà reduir la superfície establerta a l'apartat 3, per cada habitatge, en més d'un 10%.
5. En edificis preexistents amb l'ús d'habitatge, s'admetrà una densitat màxima d'1 habitatge cada 50 m² de sostre, comptabilitzat de manera idèntica que la establerta a l'apartat tercer.
6. Els establiments destinats als usos hotelers ubicats en zones on s'hi admeti l'ús d'habitatge computaran, als efectes de densitat d'habitatges, a raó d'un habitatge per cada 5 unitats d'allotjament.

Article 98 Ocupació màxima de la parcel·la
1. És la superfície màxima ocupable per l'edificació, resultant de la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos, els elements sortints i els soterranis, si generen volum respecte del nivell natural del terreny. No es computen els elements tipus pèrgola amb una ocupació addicional del 15 aplicada a l'ocupació permesa, i que hauran de complir les separacions mínimes als límits a excepció del vial, on s'hi podrà adossar un màxim del 25% del front de parcel·la.
2. L'ocupació màxima de la parcel·la es regula segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge s'estableix en cada zona en aquestes Normes o directament en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà (sèrie 3.6).
3. Quan el Pla ho considera oportú, estableix un coeficient d'ocupació diferent per a la planta baixa i per a les plantes pis.
4. No computaran, a efectes d'ocupació, els ràfecs de les cobertes si la seva volada és inferior a 30 cm respecte del pla de la façana.
5. No es comptabilitzen, a efectes d'ocupació, els accessos a la planta subterrània des de l'espai lliure d'edificació, sempre que el cobriment parcial d'aquests elements no s'enlairi pel cim del nivell natural del terreny.

Article 99 Regulació del subsòl
1. L'ocupació del subsòl s'estableix, de manera genèrica, segons el tipus d'ordenació i, de manera concreta, per a cada zona, subzona o parcel·la.
2. El nombre màxim de plantes subterrànies serà de dues (2).

Article 100 Espais lliures d'edificació
1. Són els terrenys lliures de l'edificació principal per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, profunditat edificable, etc.). Aquests espais no podran ser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent al servei i l'ús de l'edificació construïda en la parcel·la.
2. Amb caràcter general, quan la parcel·la s'utilitzi per a activitats industrials i econòmiques, els usos intrínsecament permesos en cada zona s'entenen referits, únicament, a la part edificada. Pel que fa al tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls, serà aplicable allò que s'estableix en la regulació mateixa de cada zona.
3. En les sol·licituds de llicències d'obra de nova construcció, caldrà presentar una memòria descriptiva indicant les espècies arbòries existents i la descripció de l'estat final del jardí (superfícies, espècies a plantar, els anivellaments definitius dels espais exteriors, els espais pavimentats), amb esquemes de les instal·lacions d'enllumenat, reg i subministrament d'aigua.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

4. En solars edificables que presentin vegetació arbrada, només es permetrà la tallada d'arbres que representin un màxim d'afectació del 50% de l'arbrat existent. Si, per a assolir el sostre fixat del solar, s'afecta una quantitat d'arbrat superior al 50%, s'haurà de replantar el mateix nombre d'arbres tallats en el mateix solar, utilitzant les mateixes espècies o altres de caràcter mediterrani, adequades a l'espai.

Article 101 Nivell natural del terreny

1. S'entén, com a nivell natural del terreny, el del terreny inicial en el moment de l'aprovació d'aquest POUM, considerant el pendent sensiblement uniforme, per als terrenys classificats com a urbans no inclosos en sectors subjectes a planejament derivat, ni en polígons d'actuació urbanística on calgui la redacció posterior d'un projecte d'urbanització.

2. En els terrenys on, arran de l'execució del vial a un nivell inferior, s'ha realitzat un talús estable, es considerarà com a nivell natural del terreny la projecció del seu pendent fins al pla vertical en el front de la parcel·la.

3. En els casos on el terreny presenti transformacions prèvies i/o acumulacions o excavacions locals de la pròpia parcel·la o del viari, s'entén com a terreny natural el pla virtual definit per les cotes existents als vèrtex del polígon que delimita la parcel·la en les tipologies d'edificació aïllada i el definit per les rasants dels carrers oposats en la tipologia d'alineació a vial.

4. En els sectors subjectes a planejament derivat o PAU, en els quals sigui necessària la redacció d'un projecte d'urbanització, la rasant natural del terreny serà la fixada en el planejament derivat i, en el seu cas, la resultant de l'execució de les obres d'urbanització, tant pel que fa als sistemes urbanístics com per les zones d'aprofitament privat.

Article 102 Nivell del terreny transformat

1. Les plataformes d'anivellació de terrenys en les zones edificables en qualsevol tipus d'ordenació, a excepció de l'alineació a vial en illa tancada, s'ajustaran a les limitacions següents:

a. El màxim desnivell entre la rasant del terreny transformat i la que tingui la consideració de natural serà d'1,50 m per sobre i de 2,20 m per sota d'aquell en qualsevol punt. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.

b. Les plataformes d'anivellació s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçària- base). La distància mínima entre la base d'un talús i la part alta del següent serà, com a mínim, de 5 metres (5 m) en sentit descendent. Si no pot complir-se aquesta condició, s'hauran de realitzar murs de contenció o mantenir el terreny sense terrasses.

c. En cas d'optar-se per l'anivellament mitjançant la construcció de murs de contenció, aquests no podran tenir una alçària superior a 3,00 metres i la distància mínima entre dos murs d'anivellació serà, com a mínim, de cinc metres (5 m). Si no pot complir-se aquesta condició, s'haurà de mantenir el terreny sense terrasses.

d. En els casos en què es materialitzin murs de contenció en els límits de la parcel·la, la part opaca de la tanca possible arribarà, com a màxim, fins a 1,5 m per sobre del terreny natural. La resta de tanca solament es podrà projectar amb elements calats metàl·lics, de fusta o vegetals.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

e. En els cas que els murs limitin amb vials i, en aplicació dels punts anteriors d'aquest article l'alçària del mur respecte de la rasant del vial sigui superior a 3 metres, només es podrà realitzar el mur de contenció fins a la rasant natural del terreny. La tanca restant solament es podrà projectar amb elements calats metàl·lics, de fusta o vegetals.
f. La modificació del nivell natural del terreny mitjançant la creació de terrasses genera l'obligació de recollir les aigües plujanes pròpies, tal com preveu l'art. 546-9 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre cinquè del Codi civil de Catalunya relatiu als drets reals.
2. Les transformacions topogràfiques dels patis d'illa de les zones edificables amb la tipologia d'alineació a vial en illa tancada s'ajustaran a les limitacions següents:
a. En general, el pati d'illa quedarà situat en el pla virtual que defineixen les rasants dels carrers que delimiten l'illa
b. Es podran fer plataformes d'anivellament respecte d'aquest pla virtual, seguint els mateixos criteris establerts a l'apartat 1 d'aquest article per als altres tipus d'ordenació.

SECCIÓ 6a PARÀMETRES DEL TIPUS D'ORDENACIÓ DE NUCLI ANTIC

Article 103 Parcel·la
1. Es defineix la parcel·la mínima urbanística per a aquest tipus d'ordenació d'acord amb la façana mínima. Aquelles finques amb façana inferior a la mínima, inscrites en el Registre de la Propietat abans de l'aprovació d'aquest Pla, s'entendran com a parcel·les mínimes a partir de la finca registral existent a l'aprovació d'aquest Pla, i el seu caràcter d'indivisibilitat es farà constar obligatòriament en el Registre de la Propietat. No obstant això, vàries finques registrals es podran agrupar per formar una parcel·la urbanística, sempre que la composició de les façanes mantinguin la parcel·lació anterior.

Article 104 Alineacions
1. S'entén, com a alineació de façana, el límit a partir del qual haurà d'aixecar-se la façana de l'edificació. Aquesta alineació pot no coincidir amb l'alineació del vial. L'alineació de la façana seguirà la que marqui el plànol d'ordenació en els plànols d'ordenació sèrie 3.6 (Ordenació detallada del sòls urbà) a escala 1:1000 d'aquest Pla.
2. Constitueix l'alineació posterior de l'edificació la línia que assenyala el límit on es podrà aixecar la façana posterior de l'edificació en els plànols d'ordenació detallada del sòls urbà (sèrie 3.6) a escala 1:1000, d'aquest POUM.

Article 105 Espais lliures de parcel·la
1. Constitueixen els espais lliures de parcel·la aquells sòls privats, no ocupables per l'edificació principal, i que resulten de la determinació de l'alineació posterior de l'edificació i els altres llindars de la parcel·la. També, tindran aquesta consideració els espais situats entre l'alineació de la façana i de l'alineació de l'edificació, en el cas que ambdues no siguin concordants.
2. En els espais lliures compresos entre l'alineació del vial i l'alineació de la façana, no es permetrà cap tipus d'edificació, i, en tot cas, s'han de destinar a jardí, llevat del disposat en l'apartat 4 d'aquest article. Les construccions que actualment puguin existir en els esmentats espais i que no s'ajustin a les

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

disposicions d'aquesta normativa es consideraran incompatibles amb les determinacions d'aquest Pla i, per tant, a tots els efectes, tindran la consideració de volum disconforme i es regiran pel que disposa l'article 108 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
3. Els espais lliures determinats a partir de l'alineació posterior de l'edificació, coneguts com a espais lliures interiors, on no es permeti la construcció de la totalitat de la planta baixa, només podran ser ocupats, en part, per edificacions auxiliars que es destinaran a usos diferents dels d'habitatge, com ara safareig, garatge, aixoplucs, etc.
4. Aquestes construccions se situaran adossades al límit posterior de l'edificació principal o al fons de la parcel·la, amb la limitació de no ocupar més d'un 30% de la superfície de la parcel·la destinada a pati interior d'illa i assenyalada en els plànols d'ordenació sèrie 3.6 (Ordenació detallada del sòls urbà) a escala 1:1000, d'aquest POUM. Tanmateix, aquestes construccions s'hauran de separar, com a mínim, una distància dos metres de les parcel·les a laterals, la seva profunditat no serà superior a quatre metres i la seva alçària no podrà superar mai l'alçària de la planta baixa de menys alçària de les veïnes i amb una altura màxima de 3,20 metres des del paviment del pati.

Article 106 Plantes
1. Constitueix la planta baixa per a cada parcel·la aquella planta que situa el seu paviment 0,60 metres per sobre o per sota de la rasant del carrer en el punt de major o menor cota, respectivament, a la parcel·la corresponent. Quan, de l'aplicació d'aquest article, resulti una alçària de planta baixa superior a un metre per sobre de la cota de la rasant, aquest punt passarà a ser un nou punt de referència per al càlcul. En el cas de parcel·les amb front a dos carrers, la planta baixa per a cada front es referirà com si es tractés de parcel·les independents, en les quals la seva profunditat arriba al punt mig de l'amplada de l'illa de cases.
2. La seva alçària màxima serà de quatre metres, inclòs el forjat de separació amb la planta superior. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues unitats, tipus semisoterrani i entresòl.
3. La planta soterrània és la situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures a l'exterior. L'altura lliure mínima de la planta soterrània serà de 2,50 metres i, solament, es permetran els usos de garatge i de magatzem i, també, s'autoritzarà la disposició dels elements tècnics de les instal·lacions. Aquestes plantes no es tindran en compte en la delimitació del nombre màxim de plantes edificables.
4. L'edificació en planta soterrània podrà sobrepassar en quatre metres la profunditat de la planta baixa, o en una distància superior si així fos necessari en compliment dels estàndards d'aparcament fixats en aquest POUM, o en ordenances municipals complementàries.
5. S'entén per planta pis qualsevol planta de l'edificació situada per sobre de la planta baixa.

Article 107 Alçària de l'edificació
1. L'alçària de l'edificació es definirà mitjançant la fixació del nombre màxim de plantes edificables, inclosa la planta baixa. El nombre de plantes admeses en cada front d'illa és l'assenyalat en els plànols d'ordenació i es correspon a la totalitat de plantes a construir, inclosa la planta baixa.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

2. Complementàriament, es defineix l'alçària reguladora màxima com l'alçària de les edificacions que determinen el nombre dominant de plantes. Aquesta alçària es prendrà, verticalment, en el pla exterior de la façana, des de la cota de rasant del carrer i fins a l'arrencada de la coberta.
3. Dins de l'alçària reguladora, es comprenen els espais situats per sobre de l'última planta habitable i que es podran destinar a traster, magatzem, localització d'elements tècnics de les instal·lacions, etc.; s'admet l'ús residencial de l'espai intern generat, sempre que tingui una alçària mínima de 2,2 m, i formi part de l'habitatge del pis inferior. L'arrencada de la coberta se situarà dins de l'alçària reguladora i a una distància màxima de 50 cm respecte del parament superior del forjat de l'última planta.
4. Per sobre de l'alçària màxima reguladora, solament es permetrà:
- La coberta definitiva de l'edifici de pendent màxim del 30%.
- Cambres d'aire i d'altres elements de cobertura, en els casos de terrat o coberta plana, amb una alçària màxima de 0,60 metres.
- Baranes amb una alçària d'1 metre, com a màxim.
- Xemeneies i elements tècnics de les instal·lacions.
- Acabats de l'edificació amb caràcter ornamental.

Article 108 Elements fora l'alineació de la façana
1. Es defineixen com a balcons els elements habitables, oberts en totes les seves cares i que sobresurten en petita mesura de les alineacions de la façana. La volada màxima dels balcons no podrà ser, en cap cas, més gran de 0,40 metres, a partir de l'alineació de la façana, i no podrà excedir de la dècima part de l'amplada del carrer, en el cas que l'alineació de façana coincideixi amb l'alineació del vial. No obstant això, mai sobresortirà més que l'amplada de la voravia, en cas que aquesta existeixi.
Els balcons se separaran, com a mínim, un 1 metre de la cantonada de l'alineació de la façana i no s'esbiaixaran en els seus extrems. L'alçària mínima en què apareixeran serà de 3 metres per sobre de la cota de la planta baixa i, en cas de volar sobre el carrer, a 3 metres en tots els punts de la rasant del vial. L'alineació exterior dels balcons serà sempre paral·lela a la façana. Les baranes dels balcons seran metàl·liques, de ferro. La seva alçària no serà inferior al 40% de l'alçària de la balconera.
2. Els elements volats són els elements fixos, no ocupables, que sobresurten de les línies de l'edificació per necessitat constructiva o funcional. En planta baixa, solament s'admeten els sòcols amb una sortida màxima de 0,06 metres. Tots els altres elements volats solament podran aparèixer a partir de 3 metres per sobre de la rasant del carrer, amb una volada màxima de 0,25 metres, a excepció de les cobertes inclinades que podran arribar fins a 0,45 metres.

Article 109 Aspectes estètics que han de seguir les edificacions
1. En la composició de les façanes, predominarà el massís sobre les obertures, de forma que aquestes no ultrapassin, en cap cas, el 40% de la superfície de la façana. Aquestes obertures tindran proporcions de més alçària que amplada i s'ordenaran segons els eixos de composició vertical. La relació entre l'alçària i l'amplada serà superior a 1.
2. Les façanes es tractaran amb idèntic acabat en el total de l'extensió. No s'acusaran forjats ni caixes de persiana: en el cas de façana remolinada es podrà fer un sòcol de 50 cm d'alçària amb materials i textures en consonància

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

amb l'entorn. A excepció del sòcol, es prohibeixen els elements de pedra aplacats, s'admeten només els que compleixen una funció estructural, llevat que aquests siguin de l'edifici original.
3. Les façanes tindran un tractament bàsicament llis i han de disposar d'un acabat a base d'arrebossat o estuc, de colors clars i gens llampants, preferentment dins de la gamma dels terrosos i ocres; es podrà utilitzar també la pedra natural, quan aquesta ja existeixi a les façanes veïnes.
4. Els cossos volats es limitaran als balcons que es disposaran segons els eixos de caràcter vertical i seguint la composició definida per les obertures. Aquests s'acabaran amb baranes de ferro amb passamans i barrots, de dibuix senzill i pintades de colors naturals en concordança amb el color escollit per a les façanes. Les lloses s'acabaran, en el seu perímetre, amb motllures similars a les existents en l'entorn pròxim.
5. Les cobertes seran inclinades o amb coberta plana. En el cas de ser inclinades, s'acabaran amb teula ceràmica de colors naturals i tindran una volada màxima de 0,45 metres. En aquest cas, el sota coberta podrà ser habitable sense constituir una unitat registral independent. No s'admet la combinació de coberta inclinada i terrassa, llevat que aquesta doni a la part del darrera de l'edifici o l'ordenació de cobertes proposada sigui fruit d'una millor adequació a les edificacions dels costats.
Queda expressament prohibit l'ús de la pissarra, així com la teula de formigó. Es permet l'obertura de finestres i la construcció de terrasses dins del gàlib de la coberta i el nivell de presa de l'alçària reguladora. Les tortugades seran de ceràmica o zenc i les canals podran ser de ceràmica o tub de ferro.
6. Les parets mitgeres que quedin al descobert s'acabaran amb els mateixos materials que s'hagin fet servir a la façana principal.

Article 110 Elements tècnics de les instal·lacions
1. Es defineixen, com a elements tècnics de les instal·lacions, els conceptes següents: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, elements de refrigeració i calefacció, conductes de ventilació o de fums, claraboies i acabats de murs, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió pròpies de l'edifici, maquinària d'ascensor o el recorregut extra d'aquest, cossos d'escala al terrat o coberta, elements de suport d'estesa i assecament de roba i plaques solars.
2. El volum de tots aquests elements, dimensionats en funció de les exigències tècniques de cadascun es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici en el moment de sol·licitar la llicència municipal d'edificació corresponent.

SECCIÓ 7a PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

Article 111 Parcel·la
1. Es defineix la parcel·la mínima urbanística per a aquest tipus d'ordenació d'acord amb la façana mínima. La façana mínima és la distància d'alineació de vial pertanyent a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni front a dos carrers, formant cantonada o xamfrà, serà suficient que aquesta condició es compleixi en qualsevol dels dos fronts.

Article 112 Alineacions

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

1. S'entén per alineació de façana el límit a partir del qual haurà d'aixecar-se la façana de l'edificació. En aquest tipus d'ordenació, les alineacions de vial coincideixen amb les alineacions de façana, excepte en aquelles zones on es preveuen les reculades que la seva normativa específica així ho permet.
2. Es defineix per paret mitgera la paret lateral de contigüitat entre dues edificacions o parcel·les, que s'aixeca des dels fonaments fins a la coberta, encara que la seva continuïtat pugui quedar interrompuda per mitjà de patis de llum o patinets, ja siguin de caràcter mancomunat o no. Les mitgeres que quedin al descobert hauran d'acabar-se amb materials d'idèntica qualitat que les façanes.
3. Constitueix l'alineació posterior de l'edificació la línia que assenyala el límit on es podrà aixecar la façana posterior de l'edificació.
4. S'entén per illa la superfície de sòl delimitada per alineacions de vial contigües, de manera que formin, en planta, una figura tancada.

Article 113 Plantes
1. La planta baixa per a cada parcel·la la constitueix aquella planta que situa el seu paviment 0,60 metres per sobre o per sota de la rasant del carrer en el punt de major o menor cota, respectivament, de la parcel·la corresponent.
2. En els casos en què, com a conseqüència del pendent, més d'una planta se situï dins els límits expressats –façana escalonada- cada tram de façana en què això passi definirà una planta baixa diferent.
3. A les parcel·les amb front a dos carrers diferents, la cota de la planta baixa en cada un d'ells es referirà com si es tractés de parcel·les independents, en les quals la seva profunditat arribarà al punt intermedi de la façana.
4. En el cas específic de parcel·les amb façanes a dos carrers oposats, la planta baixa es definirà de forma independent per a cada façana, com si es tractés de dues parcel·les diferents, els límits de les quals se situa en una línia fictícia que parteix la parcel·la en dues unitats iguals. El mateix tractament tindran les parcel·les amb front a tres façanes diferents, dues d'elles oposades.
5. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues unitats, segons el sistema semisoterrani i entresòl.
6. La planta soterrània és la situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures al carrer. L'alçària lliure mínima de la planta soterrània serà de 2,50 metres, no s'admet, en cap cas, que es redueixi per sota dels 2,20 metres per al pas de instal·lacions, senyalitzacions, etc.
7. La planta soterrània només podrà ocupar la projecció de la planta baixa. Es podrà autoritzar una fondària superior per motiu autoritzat per l'Ajuntament de compliment dels estàndards d'aparcament fixats en aquestes normes urbanístiques. S'exceptua de la primera condició el supòsit, llevat que es destini a garatge i la parcel·la doni a dues façanes oposades i sigui de la mateixa propietat.
8. S'entén per planta pis tota planta d'edificació situada per sobre de la planta baixa. L'alçària total entre les cares superiors de dos forjats consecutius no serà inferior a 2,90 metres.

Article 114 Paràmetres definidors de l'edificabilitat
1. L'alçària reguladora màxima és la distància, en sentit vertical, de l'edificació fins a arribar a la línia d'arrencada de la coberta o del pla superior del forjat que suporta el terrat o coberta plana. Es mesurarà, verticalment, en el pla exterior

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

de la façana des de la cota de rasant del carrer en l'alineació de vial fins a la línia de naixement de la coberta o del pla superior del forjat que suporta el terrat o la coberta plana.
2. Per mesurar l'alçària, s'aplicaran els supòsits següents:
- Amb caràcter general, l'alçària reguladora es fixarà a partir de la rasant del voravia en el punt intermedi de la façana, si el desnivell entre aquest i l'extrem de major cota no és superior a 0,60 metres.
- Si la diferència fos major a 0,60 metres, l'alçària reguladora se situarà 0,60 metres per sota del punt que correspongui a la rasant de cota més alta de la parcel·la.
- Quan l'aplicació de la regla expressada en el punt anterior doni lloc que, en diferents punts de la façana, la rasant de la vorera se situï a més d'1,80 metres per dessota d'aquell punt d'aplicació de l'alçària reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris per tal que això no es produeixi. En aquest cas, cada tram constituirà una façana independent a efectes de delimitar l'alçària reguladora màxima.
4. En el cas de parcel·les a dos fronts de carrers diferents, l'alçària haurà de complir-se per a cada un d'ells, com si es tractés de dues façanes diferents. Si els carrers formessin cantonada o xamfrà, el carrer de major alçària reguladora podrà dur la seva alçària fins a una distància igual a la profunditat edificable, amb un màxim del doble de l'amplada del carrer de menor alçària.
5. L'alçària reguladora màxima anirà vinculada al nombre de plantes autoritzades, les quals es determinen en els plànols d'ordenació sèrie 3.6 (ordenació detallada del sòl urbà), a escala 1:1000 i segons el quadre següent:
PB: 4 metres
PB + 1 PP: 7 metres
PB + 2 PP: 10 metres
PB + 3 PP: 13 metres
6. Es defineix la profunditat (o fondària) edificable com la distància màxima entre l'alineació de façana i l'alineació posterior de l'edificació, mesurada en el sentit normal a l'alineació del vial. Aquesta fondària està assenyalada, en cada cas, en els plànols d'ordenació d'aquest Pla, sèrie 3.6 (ordenació detallada en el sòl urbà) escala 1:1000. En els plans derivats d'ordenació que desenvolupen aquest Pla i utilitzen aquest tipus d'ordenació, la profunditat edificable no serà mai inferior a 10 metres ni superior a 16 metres.
7. El pati interior de l'illa el constitueix l'espai lliure no edificable, delimitat per les alineacions posteriors de l'edificació. La seva superfície no serà mai inferior al 30% de la total superfície de l'illa, a resguard que així en resulti de l'ordenació que consta en els plànols d'ordenació sèrie 3.6 (ordenació detallada del sòl urbà), a escala 1:1000.
8. Els espais lliures determinats a partir de l'alineació posterior de l'edificació, coneguts com a espais lliures interiors, no podran ser ocupats per edificacions auxiliars. Les edificacions existents amb anterioritat a aquest POUM es consideraran fora d'ordenació, llevat que comptin amb la llicència municipal preceptiva.

Article 115 Elements a fora de les alineacions de façana
1. Es defineixen, com a cossos volats, els elements habitables i/o ocupables, que sobresurten de les alineacions de la façana o de l'alineació posterior de la

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

façana o, alternativament, de les alineacions de l'edificació, quan aquesta no coincideix amb una d'ambdues d'alineacions esmentades. Es classifiquen en:
a) Cossos tancats: són aquells que tenen tancades amb elements permanents les tres cares que sobresurten de les façanes dels edificis.
b) Cossos semitancats: són aquells que tenen tancats amb elements permanents i opacs un o dos dels costats laterals, deixant el frontal obert.
c) Cossos oberts: són aquells altres que no es troben en les condicions anteriors. No es podran tancar amb cap tipus d'elements, encara que siguin lleugers, quan s'hagin autoritzat com a cossos oberts.
2. A efectes constructius, els cossos tancats compten com a superfície construïda en la seva totalitat, mentre que els semitancats i oberts solament al 50%. La volada màxima dels cossos volats, mesurada normalment a l'alineació de la façana, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada del vial i, en cap cas, serà superior a 1,20 metres, sense que excedeixi en cap punt l'amplada de la vorera.
3. Els cossos volats se situaran respecte de les parets mitgeres a una distància que serà, com a mínim, igual a la volada del cos, amb un mínim d'un (1) metre respecte d'aquestes mitgeres. En tot cas, en carrers d'amplada fins a sis (6) metres no es permetrà cap tipus de cos volat, mentre que, en carrers fins a deu (10) metres, solament s'admetran cossos oberts.
4. Els cossos volats no es podran situar, en cap punt, a alçàries inferiors a 3,50 metres de la rasant de la vorera en qualsevol dels seus punts. La separació a les mitgeres serà, com a mínim, d'un (1) metre i respectaran aquest criteri, els cossos oberts podran ocupar la totalitat de la façana, mentre que els tancats i semitancats solament una tercera part de la seva longitud en la totalitat del possible desplegament. Les mateixes condicions regiran per a les façanes posteriors de l'edifici.
5. Per elements volats s'entenen els elements constructius, no habitables, ni ocupables i de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació de façana o de l'alineació posterior de l'edificació. Es consideren, com a tals, els sòcols, pilars, ràfecs, barbacanes, gàrgoles, marquesines, i altres elements similars, justificables per la seva exigència constructiva, funcional o semàntica. Els elements temporals no tenen el caràcter d'elements volats.
6. Els elements volats s'admeten en les condicions següents:
a) En planta baixa, sempre que no sobresurtin més de la cinquantena part de l'amplada del carrer, amb un màxim de 0,06 metres.
b) Sempre que se situïn de forma que cap dels seus punts es trobi a una alçària inferior a 3,50 metres per sobre de la rasant de la vorera.
c) Els ràfecs i barbacanes hauran de volar de les alineacions de les façanes un mínim de 0,30 metres i un màxim de 0,45 metres.
d) Sempre que se situïn a una distància superior a 0,80 metres de les mitgeres amb altres edificis, excepte per a ràfecs, barbacanes i cornises.

Article 116 Aspectes estètics i funcionals que han de seguir les edificacions
1. Els edificis tindran una composició unitària per unitats de construcció, sense que això representi, necessàriament, la repetició d'un mateix mòdul en cada unitat. En general, seguiran les pautes de les construccions més significatives existents en el seu entorn immediat, a l'efecte d'aconseguir un conjunt homogeni formalment.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

2. En la composició dels edificis, es tindran en compte les següents definicions referides a cadascun dels elements de l'edifici:
Planta baixa: part de la construcció situada entre el paviment de les voravies i el nivell inferior del forjat del primer pis.
Coberta: element d'acabat de l'edifici. El nivell de referència neix del pla inferior del forjat de suport de la coberta.
Cos principal: la resta de l'edifici, comprès entre la planta baixa i la coberta.
3. Atesa la funcionalitat diferent de cadascun d'aquests elements, la seva composició i els materials d'acabat podran ser diferents en cadascun d'ells, però sempre sota el concepte d'una composició unitària. En tot cas, en el cos principal, predominarà un únic material per sobre dels altres, i s'evitarà la concurrència de materials diversos sense un lligam compositiu.
4. En cas de coberta inclinada, s'admet l'ús residencial de l'espai intern generat, sempre que tingui una alçària mínima de 2,2 m i formi part de l'habitatge del pis inferior. S'admet, igualment, la utilització de terrasses combinades amb la coberta, per a ventilar aquest espai.
5. Pel que fa a la utilització de materials a les façanes, es fixa el següent:
a) A la planta baixa:els materials a emprar seran de pedra (natural o artificial) i el granit. També, es podran acabar amb un tractament anàleg al cos principal.
b) A la coberta: en el supòsit de coberta inclinada, solament, es permet l'ús de teula ceràmica de color natural. No s'admet la teula de ciment, ni tampoc la pissarra, però s'admet l'obertura de finestres d'iluminació a la coberta. En el supòsit de coberta plana, solament s'admetrà un acabat tipus barana, que serà idèntic al del cos principal i, també, al de la planta baixa. S'admeten els ràfecs i les barbacanes.
c) Al cos principal, les façanes podran ser arrebossades i estucades i, també, amb totxo a cara vista. Els colors seran clars i gens llampants, i s'utilitzaran preferentment els colors blancs, ocres, terrosos i rosats amb preferència a qualsevol altres.
6. En els projectes que es presentin per a sol·licitar les preceptives llicències d'edificació, haurà de figurar una llista dels materials a emprar, especificant clarament el tipus, la qualitat, la textura i el color.

Article 117 Elements tècnics de les instal·lacions
1. Es defineixen, sota el terme d'elements tècnics de les instal·lacions, els conceptes següents: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, elements de refrigeració i calefacció, conductes de ventilació o de fums, claraboies i acabats de murs, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió pròpies de l'edifici, maquinària d'ascensor o el recorregut extra d'aquest, cossos d'escala al terrat o coberta, elements de suport d'estesa i assecament de roba i plaques solars.
2. El volum de tots aquests elements, dimensionats en funció de les exigències tècniques de cadascun, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
3. En el cas de cobertes inclinades, el disseny de tots aquests elements haurà de constar, de forma expressa, en el projecte constructiu objecte de llicència, i el seu impacte visual serà mínim.
4. Amb aquest objectiu, caldrà regularitzar la distribució interior dels habitatges, per tal que aquests elements s'agrupin de forma que la seva disposició a la coberta no sigui superior als habitatges projectats per planta.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Article 118 Ordenació i compensació de volums edificables
1. Amb l'objectiu de millorar el paisatge urbà, es podran modificar les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal mitjançant la tramitació d'un pla especial urbanístic amb l'abast que se'n deriva d'allò que preveuen els articles 67 a 69 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
2. Aquests plans no podran modificar les determinacions fonamentals de l'ordenació i, en cap supòsit, incrementar el sostre que regula aquest Pla d'ordenació urbanística municipal
3. En tot cas, la nova ordenació haurà de respectar, íntegrament, les disposicions contingudes en aquest capítol, i no es podrà incrementar el sostre definit en els plànols d'ordenació que conformen aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

SECCIÓ 8a PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ SEGONS L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Article 119 Parcel·la
1. S'aplicarà el que estableix la Secció 3a d'aquest capítol que defineix els paràmetres que regulen la parcel·lació.

Article 120 Alineacions
1. En els casos que existeixi, per perímetre regulador de l'edificació s'entén la figura poligonal tancada que determina, en projecció horitzontal, la posició de l'edificació. Totes les plantes, excepte les que s'estableixin sobre la planta soterrània, i cossos volats hauran d'estar dins d'aquesta figura poligonal. La figura poligonal que defineix el perímetre regulador de l'edificació es fixa mitjançant línies paral·leles al front del vial, al fons de la parcel·la i als límits laterals.

Article 121 Plantes
1. Planta baixa: es defineix pel pla horitzontal que neix del punt més alt de la base de l'edificació, que se situarà, com a màxim, un metre per sobre o per sota del terreny natural. En cas d'escalonament de l'edificació, es consideraran plantes baixes totes aquelles plantes, el nivell de les quals no tingui una diferència de cop superior a dos metres respecte del pla base definit com a planta baixa. Per a determinar aquest aspecte, els projectes constructius incorporaran el plànol topogràfic, en el qual es dibuixarà una secció longitudinal en què es demostri el compliment dels criteris exposats més amunt.
2. S'entén per planta pis qualsevol planta d'edificació situada per sobre de la planta baixa. L'alçària total entre les cares superiors de dos forjats consecutius no serà inferior a 2,90 m.
3. La planta soterrània és la situada per sota de la planta baixa. La part de planta soterrània, que la part superior del seu sostre sobresurti més d'un metre per sobre del terreny definitiu en qualsevol punt del perímetre de l'edificació (a excepció de la zona de rampa d'accés al garatge), tindrà la consideració de planta baixa. Solament, es podrà construir en la projecció de l'edifici, excepte els cossos volats, llevat de la necessitat de una fondària superior de l'edificació derivada del compliment dels estàndards sobre aparcaments fixats en aquestes normes. En tot cas, s'hauran de respectar les distàncies mínimes als llindars de la parcel·la definides en aquestes normes urbanístiques i el definit a l'article 105

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

sobre l'espai lliure de la parcel·la. L'alçària mínima lliure de la planta soterrània es fixa en 2,50 metres.

Article 122 Paràmetres reguladors de l'edificabilitat
1. El coeficient d'edificabilitat neta, expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, indica la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de parcel·la. En el còmput de l'edificabilitat, es tindran en compte la superfície de totes les plantes construïdes, excepte les plantes soterrànies.
2. S'entén per nombre de plantes el nombre màxim de plantes autoritzat, inclosa la planta baixa com a planta primera edificable que es pot aixecar.
3. Es defineix, com a alçària màxima de l'edificació, la màxima altura que pot tenir l'edificació comptada des del paviment de la planta baixa fins al punt d'arrencada de la coberta o cota superior de l'últim forjat. En els casos en què, per raó de la distribució de l'edificació, aquesta es desplegui escalonadament, l'alçària màxima la constituirà un pla horitzontal situat a l'alçària màxima a partir de la cota de la planta baixa.
4. En els casos en què, per raó del pendent del terreny, es trobin plantes soterrànies per sobre del nivell de les terres transformades, l'edificació no podrà ultrapassar, en cap punt, una alçària que resulti d'aplicar la fórmula (3 + 3n), essent n el nombre màxim de plantes autoritzat en cada zona en concret.
5. Per sobre de l'alçària màxima i el nombre de plantes, que han de complir-se conjuntament i simultàniament, solament es permetrà:
a. La coberta de l'edifici: s'entén que aquest element defineix la màxima envoltant de l'edificació, la qual es delimitarà per un pla inclinat de pendent màxim del 30%. Aquesta envoltant, quan sigui habitable, no podrà constituir una unitat registral independent, i s'haurà de vincular a l'habitatge situat en el pis inferior, a través del qual tindrà l'accés. Aquests elements computaran a efectes del coeficient d'edificabilitat neta.
b. Cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrats o cobertes planes, amb una alçària màxima de 0,60 metres.
c. Baranes amb una alçària màxima d'1,00 metre.
d. Xemeneies i elements tècnics de les instal·lacions.
e. Acabats de l'edificació de caràcter exclusiu ornamental o decoratiu.

Article 123 Espais lliures de parcel·la
1. Són els espais lliures d'edificació, normalment amb jardineria i arbrat.
2. En qualsevol parcel·la, s'haurà de preveure un espai de formes regulars, en el qual es disposi el seu tractament bàsic com a jardí. Estarà delimitat per dos o més límits de la parcel·la, i la seva superfície serà igual o superior al 20% de la superfície de la parcel·la. En el cas d'habitatges plurifamiliars, tindrà el caràcter de jardí comunitari.

Article 124 Aspectes estètics i funcionals que han de seguir les edificacions
1. Pel que fa als aspectes estètics de les construccions, s'aplicarà allò previst a l'ordenació segons el tipus d'alineació de vial.

Article 125 Elements tècnics de les instal·lacions
1. Es defineixen, sota el terme d'elements tècnics de les instal·lacions, els conceptes següents: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, elements de

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

refrigeració i calefacció, conductes de ventilació o de fums, claraboies i acabats de murs, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió pròpies de l'edifici, maquinària d'ascensor o el recorregut extra d'aquest, cossos d'escala al terrat o coberta, elements de suport d'estesa i assecament de roba i plaques solars.
2. El volum de tots aquests elements, dimensionats en funció de les exigències tècniques de cadascú, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
3. En el cas de cobertes inclinades, el disseny de tots aquests elements haurà de constar, de forma expressa, en el projecte objecte de llicència, amb el benentès que el seu impacte visual sigui mínim. A aquest efecte, caldrà regularitzar la distribució interior dels habitatges per tal que s'agrupin aquests elements, i que la seva disposició a la coberta no sigui superior als habitatges projectats per planta.
4. En cap cas, s'admeten caixes d'escala comunitàries que comuniquin la coberta plana amb elements privatius de la planta inferior.

Article 126 Construccions auxiliars
1. Per construccions auxiliars s'entenen les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, amb destí a garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestuari, safareig, rebost, hivernacles, barbacoes.
2. El sostre edificable es defineix a través d'un coeficient d'edificabilitat complementària, expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl i, complementàriament, a través d'un sostre màxim edificable. En cas de no determinar-se cap coeficient complementari, s'entendrà que aquest està inclòs dins el coeficient d'edificabilitat neta.
3. Aquestes construccions solament es podran desplegar en planta baixa, i es podran edificar en les faixes laterals i posteriors fora del perímetre regulador de l'edificació, excepte del front a la via pública. L'alçària màxima, inclosa la totalitat de la coberta, d'aquestes construccions serà de tres metres i trenta centímetres (3,3 m).
4. Es consideraran les edificacions auxiliars existents vinculades a l'edificació principal.

Article 127 Adaptació topogràfica i moviment de terres
1. A les parcel·les amb pendent, l'edificació s'adaptarà a la morfologia del terreny, i es respectarà, en la major mesura possible, la seva configuració d'acord amb el que estableix la Secció 5a d'aquest capítol que defineix els paràmetres comuns que regulen l'edificació.
2. Serà obligatòria la presentació, en tot projecte de construcció, del plànol topogràfic actualitzat, així com un estudi detallat dels moviments de terres a dur a terme, i justificar l'adaptació del projecte als criteris aquí exposats.

Article 128 Arbrat
1. S'aplicarà allò que estableix la Secció 5a d'aquest capítol que defineix els paràmetres comuns que regulen l'edificació.

Article 129 Tancaments de parcel·la
1. L'alçària màxima de les tanques tindran una altura màxima d'1,8 metres, mesurats des de la rasant de la vorera o de la cota del terreny definitiu en cada

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

punt de la façana. Solament, es podran construir amb elements opacs fins a una alçària màxima d'un metre, i s'han de complementar fins a l'altura màxima amb reixes metàl·liques de dibuixos senzills i/o plantació vegetal. En carrers en pendent, s'admet un marge de variació de 0,20 m en les alçàries definides com a màximes, i s'ha d'escalonar la tanca.
2. En el cas que s'autoritzin moviments de terra en els llindars, i aquests superin un metre d'alçària de desnivell, s'admetrà una barana, no opaca, d'1,5 m sobre el mur de contenció.
3. En cap cas, s'admetran marquesines o portals d'entrada a les tanques que confronten amb els carrers.
4. En la construcció d'aquestes tanques, es tindrà en compte allò disposat en l'article 102 d'aquestes Normes respecte de l'adaptació topogràfica i els moviments de terres a realitzar en les parcel·les.

SECCIÓ 9a PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ SEGONS LA VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Article 130 Concepte d'unitat de zona
1. S'entén per unitat de zona, als efectes d'aplicació d'aquest tipus d'ordenació, el sòl homogèniament qualificat pel POUM i que constitueix la base que facilita l'execució de la urbanització i l'edificació, i que serveix de referència a la intensitat de l'edificació i, si escau, al nombre d'habitatges. Constitueix la base d'aquest tipus d'ordenació i el seu àmbit d'aplicació es defineix en cada zona en concret.
2. La unitat de zona resultant del planejament no ha de coincidir, necessàriament, amb la unitat de propietat, sinó que aquella en pot comprendre vàries d'aquestes. La unitat de zona constitueix la base del procés de reparcel·lació, fruit de la distribució de l'edificació.

Article 131 Concepte de parcel·la
1. La parcel·la la constitueix el resultat d'individualitzar l'edificació resultant del procés de distribució de l'edificabilitat dins de la unitat de zona. Assegura la unitat d'edificació.
2. La parcel·la queda definida pels conceptes següents:
a) La forma i la grandària de la parcel·la.
b) La façana mínima de la parcel·la.
c) L'ocupació màxima de la parcel·la, definida per la projecció ortogonal de tot el volum de l'edificació.
3. La determinació d'aquests paràmetres es precisarà en el planejament derivat, en el projecte de reparcel·lació o en el projecte d'obres, segons els casos. S'exceptuen d'aquesta regla aquelles zones en què el POUM precisi, de forma expressa, les condicions a aplicar.

Article 132 Paràmetres definidors de la volumetria
1. La determinació de la volumetria de les edificacions es determinarà a través del planejament derivat o, si escau, en els projectes d'obres, mitjançant l'adopció d'una de les dues modalitats diferents:
a) Configuració unívoca: consisteix en la determinació de les alineacions, cotes de referència de la planta baixa, alçàries i nombre de plantes.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

b) Configuració flexible: determina els perímetres i els perfils reguladors de l'edificació, així com les cotes de referència de la planta baixa.
2. Paràmetres específics de la configuració unívoca.
a) Alineacions de l'edificació: són alineacions de les edificacions aquelles que són precisades en el pla derivat o per estar ja definides en el POUM, aquelles que es precisin en el projecte d'obres.
b) Alçària màxima de les edificacions: l'alçària màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota o cotes de referència de la planta baixa i es mesurarà fins al punt d'arrencada de la coberta o punt de l'últim forjat. Aquesta alçària es fixa en metres i serà el resultat de multiplicar per 3 el nombre de plantes admès a la zona, i afegir un metre més.
c) Nombre de plantes: és el nombre màxim de plantes autoritzat, inclosa la planta baixa com a planta primera edificable que es pot aixecar. L'alçària màxima i el nombre de plantes s'hauran de complir conjuntament i simultàniament.
3. Paràmetres específics de la configuració flexible
a. Perímetre regulador: és la figura poligonal tancada que determina la posició de l'edificació en projecció horitzontal. Totes les plantes, així com els cossos volats s'han de situar dins d'aquesta figura poligonal, sense que, en cap cas, la planta baixa ocupi més percentatge d'ocupació fixada per a cada zona o subzona d'aquest POUM.
b. Perfil regulador: es defineix pel conjunt de limitacions que vénen a determinar l'envoltant dins de la qual es pot inscriure el volum màxim de l'edificació.

Article 133 Paràmetres generals d'aplicació
. Planta baixa: és la primera planta habitable. El punt de referència es prendrà a partir del centre geomètric de cada unitat d'edificació respecte a la rasant natural del terreny. S'admet un marge de variació d'un (1) metre en qualsevol dels dos sentits. En la determinació d'aquesta, es tindran en compte les prescripcions següents:
a) Regularització respecte del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització.
b) Cotes de referència dels plànols d'anivellament i de terrasses en què se sistematitzin els sòls edificables.
2. En el cas que la rasant del terreny natural de la parcel·la quedi soterrada respecte a la rasant del carrer, es prendrà com a punt de referència de l'alçària reguladora la del punt intermedi de la rasant del carrer, amb una tolerància de més o menys 1 metre.
3. Les cotes fixades hauran de ser respectades, i es poden augmentar o disminuir, ponderadament, quan l'execució de la urbanització exigeixi una adaptació, o bé quan una millor concepció urbanística aconselli aquesta variació.
4. Pel que fa a les plantes soterrànies i pis, s'aplicarà allò previst per a l'ordenació segons l'edificació aïllada.
5. Coeficient d'edificabilitat neta: el coeficient d'edificabilitat neta indica la relació existent entre la superfície de sostre edificable i l'espai apte per l'aprofitament privat, un cop deduïts els espais destinats a un ús públic, bàsicament vials. S'expressa en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl. Aquest índex coincideix i substitueix al coeficient d'edificabilitat zonal en

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

els casos en què la unitat de zona no estigui afecta a espais d'ús i domini públic i no sobrepassi l'àmbit físic de la illa.
6. Percentatge màxim d'ocupació: estableix la relació entre la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos volats, i la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge s'entén com a màxim per a la planta baixa, i es podran establir mesures més restrictives per a les plantes pis.
7. Nombre de plantes: és el nombre màxim de plantes autoritzat, a partir de la planta baixa, aquesta inclosa, que es pot edificar. En cap cas, aquesta alçària serà superior a planta baixa més dues plantes pis, llevat dels casos en què així s'assenyali expressament en els plànols d'ordenació d'aquest Pla, sèrie 3.6 "Ordenació detallada del Sòl urbà" a escala 1:1000, o en les condiciones específiques fixades per a cada zona en aquestes normes.
8. Alçària màxima de l'edificació: és l'altura màxima, mesurada verticalment, que pot tenir l'edificació, comptada des del paviment de la planta baixa fins al punt d'arrencada de la coberta. Aquesta alçària es fixarà en metres i serà el resultat de multiplicar 3 pel nombre de plantes admès, més 1 metre.
9. Per sobre de l'altura màxima i el nombre de plantes que han de complir-se conjuntament i simultàniament, solament es permetrà:
a) La coberta de l'edifici. S'entén que aquest element defineix el màxim envoltant de l'edificació que es delimitarà per un pla inclinat del 30% de pendent màxim. Aquest envoltant serà habitable si es donen els supòsits següents:
1) Integrar-se, formalment, a la composició volumètrica de la façana.
2) No constituir una unitat registral independent; s'ha de vincular a l'habitatge situat en el pis inferior, a través del qual tindrà l'accés.
3) Aquests elements computaran a efectes d'edificabilitat neta.
b) Cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrats o cobertes planes, amb una alçària màxima de 0,60 metres.
c) Baranes amb una alçària màxima d'1,00 metre.
d) Xemeneies i elements tècnics de les instal·lacions.
e) Acabats de l'edificació de caràcter exclusiu ornamental, semàntic, simbòlic i/o decoratiu.
11. Separació entre edificacions: les edificacions i cossos d'edificació que es construeixin se separaran entre ells en base a l'aplicació dels criteris següents:
a) Preservació de les condicions d'intimitat. Els edificis i els cossos edificats se separaran, entre ells, una distància que serà en funció de l'alçària de les edificacions i d'acord amb el quadre següent:

Alçària de les edificacions	Distància mínima entre edificis
Fins a 2 plantes (PB + PP)	6 metres
Fins a 3 plantes (PB+2 PP)	10 metres
Fins a 4 plantes (PB + 3 PP)	13 metres

b) Els edificis se separaran de forma que s'asseguri que qualsevol planta baixa tingui, com a mínim, una hora de sol, amb una projecció dels raigs solars a 30º. En el cas d'habitatges que no donin front a façanes oposades, caldrà complir aquesta condició per a les dues façanes dels edificis.
12. Construccions auxiliars. Són construccions al servei dels edificis principals amb destí a porteria, garatge, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

piscina, etc. Només, es desplegaran en planta baixa i hauran de respectar les distàncies fixades per a l'edificació principal respecte a les façanes que donin al carrer. Les construccions auxiliars compten dins del coeficient d'edificabilitat zonal.
13. Pel que fa al tancament de parcel·les, s'aplicarà el que disposa l'art. 129 d'aquestes normes urbanístiques.

Article 134 Normes complementàries per aquest tipus d'ordenació
1. Pel que fa a les ventilacions, s'aplicarà allò previst per al tipus d'ordenació segons l'edificació aïllada. Pel que fa als elements tècnics de les instal·lacions, s'aplicarà allò previst per al tipus d'ordenació segons l'alineació de vial.
2. Respecte a l'arbrat, l'adaptació topogràfica i dels moviments de terres a realitzar, així com de la preservació de l'arbrat s'aplicarà allò que es preveu, respecte d'aquests punts, a la Secció 5a d'aquest capítol que defineix els paràmetres comuns que regulen l'edificació.

CAPÍTOL IV REGULACIÓ DELS USOS

SECCIÓ 1a CONDICIONS GENERALS

Article 135 Desplegament normatiu
1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal fixa, en tots els sòls, de forma clara i unívoca, la localització i les característiques dels usos admesos. Mitjançant les ordenances específiques, es podran fer més restrictives les precisions d'aquest Pla.
2. Els plans parcials, especials i de millora urbana, que desenvolupen aquest Pla, detallaran l'abast de cada un dels usos permesos en cada sector, podent fer més restrictives les previsions generals del Pla i justificant, de forma adient, els criteris en què es basa la decisió.
3. En funció de la repercussió sobre el fet urbà, el Pla d'ordenació urbanística municipal regula, de manera especial, l'ús industrial, així com el d'aparcament i estacionament.
4. En funció de la repercussió sobre el paisatge, el Pla d'ordenació urbanística municipal regula les activitats extractives, així com les dels béns naturals, culturals i del patrimoni històric i arquitectònic.

Article 136 Determinacions generals sobre els usos
1. Aquells usos que comportin una regulació especial se sotmetran a aquesta i, en especial, a la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats i els reglaments que la desenvolupin, així com a la Llei 10/1990, de 15 de juny, i la normativa que la desenvolupa i ordenances municipals.
2. Per a l'ús comercial, s'acomplirà allò que determini la legislació vigent sobre equipaments comercials i el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials vigents, així com la resta de normatives que siguin d'aplicació per a cada ús.
3. En conseqüència, encara que el POUM admeti un ús s'aplicarà, en qualsevol cas, la norma superior o específica envers a ell, la seva classificació, subdivisió que, en cada cas, estableix la regla aplicable.

Article 137 Classificació dels usos per la seva funció urbanística

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Per raó de la seva funció, es distingeixen els usos següents:
1. Residencial - habitatge. Que es refereix a l'allotjament familiar, tant en la seva categoria d'unifamiliar com de plurifamiliar. Així mateix, per les peculiaritats de la seva ubicació, es defineix l'ús d'habitatge rural.
- S'entén per habitatge unifamiliar, l'habitatge corresponent a cada unitat familiar, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent i exclusiu.
- S'entén per ús d'habitatge plurifamiliar, l'agrupació de vàries unitats familiars, situades en un mateix edifici, amb accés i elements comuns.
- En el marc de la definició dels usos agrícoles, s'estableix la modalitat de l'habitatge rural.
2. Residencial - hoteler - balneari. Correspon a aquells edificis que es destinen a l'allotjament temporal de persones. En aquest grup, s'inclouen els hotels, motels, pensions, balnearis, llars de joventut, residències geriàtriques i, en general, tots els establiments d'hostaleria.
3. Residencial especial. És el constituït per aquells edificis que es destinen a l'allotjament temporal d'una pluralitat de persones, i que no és adscrit a l'ús hoteler i tampoc al sanitari assistencial, però destinat a la utilització col·lectiva, com ara albergs de joventut, residències i altres anàlegs.
4. Residencial mòbil. El constituït per les instal·lacions d'allotjament temporal que no necessiten d'una infraestructura permanent d'edificació i tenen un caràcter provisional dins el territori.
5. Comercial individual. Aquest ús comprèn tota mena de locals destinats a la venda al detall o a la prestació de serveis personals en locals independents, sempre que no estiguin en la categoria de col·lectius definida en el paràgraf següent.
6. Comercial col·lectiu. L'ús comercial col·lectiu comprèn tots els establiments de comerç situats en un o varis edificis comunicats entre ells, amb accés comú des de la via pública, amb aparcament compartit o dotats de serveis comuns als clients (DL 1/2009 d'Equipaments comercials).
7. Oficines. Comprèn les activitats administratives i de gestió relacionades amb les activitats d'oficines i despatxos, així com espais per a desenvolupar activitats administratives i econòmiques, bàsicament de caràcter privat.
8. Magatzem. Comprèn els locals destinats al dipòsit de mercaderies i/o la venda a l'engròs. Els són d'aplicació, si escau, les classificacions i normativa de lleis sectorials.
9. Espectacles i locals de reunió. Comprèn les activitats relacionades en el Decret 239/1999, tant si despleguen la seva activitat a l'aire lliure, en recintes amb carpes o en locals tancats.
10. Sanitari assistencial. Comprèn les activitats de tractament i allotjament de malalts i, en general, tot allò relacionat amb la sanitat, la higiene, l'assistència i les instal·lacions geriàtriques.
11. Educatiu. L'ús educatiu comprèn les activitats formatives i d'ensenyament.
12. Recreatiu. Comprèn totes les activitats relacionades amb l'oci, el temps lliure i l'esbarjo, no incloses en la definició de l'ús d'espectacles. Inclou activitats de bars i restauració.
13. Esportiu. Comprèn l'ensenyament i la pràctica de l'educació física i els esports en general.
14. Sociocultural. Comprèn les activitats culturals i de relació política i social, com ara museus, biblioteques, centres socials, seus sindicals i polítiques.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

15. Religiós. Es consideren incloses, en aquest capítol, les activitats de caràcter religiós associades al culte.
16. Estacions de servei i gasolineres. Comprèn les activitats dedicades a la venda al públic de gasolines, gasoil i lubricants. En aquest ús, s'admeten, com a usos complementaris, els d'oficines, serveis, tallers de reparació de vehicles i magatzem, sempre que estiguin en relació directa amb l'ús principal i que el nombre d'aparells sortidors per al subministrament sigui de tres, com a mínim.
17. Industrial. Comprèn les activitats relacionades amb qualsevol tipus d'indústria, els magatzems connexos a aquestes i els tallers de reparació i planxisteria, així com aquelles activitats que, per les seves molèsties, contaminació, soroll, s'hagin de separar de les zones residencials. L'ús industrial pot ser integrat per ser compatible amb l'habitatge. En aquest cas, l'ús industrial en zona residencial, tot i ser compatible, necessita mesures correctores.
18. Abastament. Comprèn els mercats centrals i de detall, els escorxadors, les centrals de llet i les de comercialització i altres de similars.
19. Cementiri. Comprèn l'ús propi d'un cementeri, així com totes les instal·lacions auxiliars necessàries, incloses les d'incineració i les de vetlla.
20. Estacionament i aparcament: és el destinat a la parada i guarda de vehicles automòbils a l'espai lliure de l'edificació d'una parcel·la.
21. Garatges: és el destinat a la guarda de vehicles automòbils en un edifici, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o plantes pis.
22. Publicoadministratiu: els edificis destinats a serveis propis de l'administració pública, així com de seguretat, bombers i altres anàlegs.
23. Extractiu. Comprèn les activitats de extracció de productes minerals.
24. Agrícola i ramader. comprèn totes aquelles activitats relacionades amb l'explotació controlada del camp, inclou les instal·lacions vinculades al manteniment de la maquinària i els centres de potenciació d'aquest ús.
25. Forestal: comprèn les activitats de plantació, manteniment i explotació de productes forestals.

Article 138 Classificació dels usos segons el seu règim
1. Als efectes del seu règim jurídic, els usos previstos en aquest Pla es divideixen en usos públics, usos col·lectius i usos privats.
2. Són usos públics, a efectes d'aquest POUM i dels planejaments derivats que ho despleguin, els referents a usos o serveis públics realitzats directament per l'Administració i, també, per la gestió dels particulars sobre béns de domini públic. S'inclouen, en aquest grup, aquells que l'administració desenvolupa en béns de titularitat privada mitjançant un arrendament o qualsevol altre títol d'ocupació.
3. Són usos col·lectius aquells usos de caràcter privat destinats al públic i als quals s'accedeix per la pertinença a una associació, societat o club o per l'abonament d'una quota, preu o contraprestació anàloga.
4. Són usos privats aquells que es realitzen per particulars en béns de propietat privada i que no estan compresos en els dos apartats anteriors.

Article 139 Classificació dels usos per la seva admissibilitat en cada zona
1. Atenent a la compatibilitat amb les determinacions de les normes urbanístiques per a cada classe de sòl, els usos es classifiquen en usos permesos, usos prohibits i usos compatibles.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

2. Són usos permesos els expressament admesos en la regulació que fa aquest Pla en cada una de les zones i subzones, així com aquells que així es considerin en les ordenances que es puguin redactar en compliment d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
3. Són usos prohibits aquells que no s'admeten segons les normes urbanístiques d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, així com aquells altres que es puguin determinar a través de plans derivats, de catàlegs, d'ordenances municipals o de disposicions estatals o autonòmiques que es promulguin en matèria de seguretat, salubritat, tranquil·litat o decòrum públic.
4. Són usos compatibles aquells que, tot i que no estan expressament admesos, poden coexistir amb els permesos. La llicència municipal es podrà condicionar a fi que s'estableixin les restriccions necessàries en la intensitat o en la forma de l'ús compatible, per tal que puguin concórrer en un mateix sòl, edifici o lloc.
5. Són usos incompatibles aquells que causen molèsties insalvables als veïns propers per motius de contaminació acústica, tranquil·litat.

Article 140 Usos predominants
Es considera ús predominant l'ús entre els permesos, en sectors classificats com a urbanitzables, que es defineix com a majoritari respecte dels altres usos que es puguin establir per no haver estat definits com a incompatibles pel Pla. El planejament derivat i les ordenances que es redactin completaran la regulació dels usos compatibles.

Article 141 Usos de caràcter provisional i ús del subsòl
1. Es consideren usos provisionals els que s'estableixen de forma temporal, no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució del Pla. Aquests usos es poden autoritzar d'acord amb el que es disposa en els articles 53 i 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
2. Els usos i obres hauran de cessar o enrunar-se sense cap dret d'indemnització, quan l'Ajuntament o organisme públic que hagi autoritzat l'ús acordi el cessament de l'autorització, condició que haurà de ser prèviament acceptada pel propietari i inscrita en el Registre de la Propietat respecte de la finca registral de què es tracti.
3. L'autorització haurà de renovar-se cada tres anys, en defecte de la qual cosa caducarà.
4. L'ús del subsòl està regulat per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i resta sotmès a les servituds administratives per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquestes servituds siguin compatibles amb l'ús de l'immoble privat, servint d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït.
5. L'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl estan condicionats, en tot cas, a la preservació de riscos i, també, a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats d'acord amb la legislació sectorial respectiva.
6. Quan en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o en un instrument de desenvolupament d'aquest no es precisi el subsòl que correspon a un aprofitament urbanístic, es podrà entendre que és públic.
7. L'aprofitament privat per a aparcaments queda limitat a dues plantes.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Article 142 Classificació d'activitats i llicències ambientals
1. Per a la classificació i la regulació de les activitats, s'aplicarà allò que disposa la Llei 11/2009 sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives, els establiments públics i els reglaments que la desenvolupin i, en el seu cas, en allò que preveuen les ordenances municipals actuals o les que es promulguin en endavant, així com el que s'estableix en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
2. Les ordenances vigents i les que es promulguin en endavant respecte de determinades activitats i a l'ús industrial o, en especial, a la protecció del medi ambient i en contra de l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olors o qualsevol forma de contaminació, es consideren part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial.

SECCIÓ 2a REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS INDUSTRIAL

Article 143 Classificació i situació relativa
1. Als efectes de la regulació de les activitats i l'ús industrial i de la determinació de la seva compatibilitat amb altres usos, les activitats en general, indústries i similars es classifiquen atenent en primer lloc a les molèsties, efectes nocius per a la salubritat, danys que puguin ocasionar i alteracions que puguin produir al medi ambient. En cas que fos necessària una interpretació per contradicció amb la norma sectorial, prevaldrà la norma específica si és d'obligatori compliment sobre el que determina aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
2. En relació amb els conceptes esmentats, s'estableixen les categories següents:
A) Indústria taller: comprèn aquells tallers i establiments, de caràcter individual o familiar, de caràcter artesanal, no molestos ni perillosos per a l'habitatge i l'entorn, destinats a activitats de reparació, transformació i manteniment de productes a petita escala, que compleixen tots els paràmetres perquè les activitats que, en ells, s'hi desenvolupin siguin considerades com a innòcues d'acord amb l'ordenança municipal corresponent. Aquests establiments tindran, a més, les limitacions següents:
- La superfície útil del local serà, com a màxim, de 100 m²
- La càrrega de foc serà inferior a 100 Mcal/m²
- L'horari de treball serà exclusivament diürn.
- Es regularà per ordenança la correspondència amb la classificació de les activitats establerta per la Llei 20/2009 o llei que la substitueixi.
B) Indústria tipus I. comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial i que no produeixen efectes molestos, ni siguin perillosos respecte de l'habitatge i l'entorn, amb horari de treball únicament diürn. S'inclouen, en aquesta categoria, les petites indústries i els tallers de manteniment de vehicles del ram mecànic i d'electricitat, entesos com a activitat mixta d'indústria i servei que són compatibles amb l'ús residencial, però no els tallers del ram de planxa o pintura, les fusteries i els marbristes. Es regularà per ordenança la correspondència amb la classificació de les activitats establerta per la Llei 20/2009 o llei que la substitueixi.
C) Indústria tipus II: comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús dominant de l'entorn, que poden produir efectes molestos sobre altres usos i que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, no es poden admetre al costat de

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

l'habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats. Comprèn, en general, la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que, per les seves característiques, no es poden admetre en proximitat a altres indústries. Els tallers de reparació de vehicles del ram de planxa i pintura, les fusteries i els marbristes s'inclouen en aquest grup. Es regularà per ordenança la correspondència amb la classificació de les activitats establerta per la Llei 20/2009 o llei que la substitueixi.
D) Indústria tipus III: comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques, s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles. Es regularà per ordenança la correspondència amb la classificació de les activitats establerta per la Llei 20/2009 o llei que la substitueixi.

Article 144 Activitats reglamentades
Pel que fa a la qualificació de les activitats i la regulació específica, serà d'aplicació la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, així com les disposicions modificatives i de desenvolupament que es vagin produint per a la adaptació necessària de noves legislacions sobre la matèria.

Article 145 Regulació
1. L'adaptació de les situacions i/o categories d'activitats i usos industrials anteriors als teixits urbans actuals definits, de nou, pel Pla d'ordenació urbanística municipal es regularà a la normativa de zones o sectors de sòl urbanitzable i tipus d'ordenació de sòl urbà.
Les superfícies màximes admeses, que depenen directament de les condicions morfològiques dels diversos teixits urbans, també es concretaran en aquella part de la normativa.
2. Situació de les activitats i dels locals industrials segons la seva ubicació:
2.1. Situació 1a: en planta pis d'un edifici d'habitatges i en plantes interiors d'aquests, amb accés mitjançant els espais comuns.
2.2. Situació 2a: en plantes baixes o inferiors d'edificis d'habitatges, amb accés exclusiu independent.
2.3. Situació 3a: en edificis industrials contigus a edificis no industrials.
2.4. Situació 4a: en edificis situats en zones industrials.
3. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn s'establirà en base als vectors ambientals de seguretat pròpia i que poden incidir en l'entorn. Se'n consideren els efectes següents:
- Emissions a l'atmosfera
- Nivell de pressió sonora en origen
- Càrrega de foc
- Residus sòlids
- Aigües residuals
- Olors
- Radiacions electromagnètiques
- Aparcaments i zones de càrrega i descàrrega
- Situació de les vies de comunicació i aptitud dels accessos
- Vibracions
- Utilització de materials químics, inflamables i altres
- Els altres factors d'avaluació definits en les ordenances municipals

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

4. Els paràmetres anteriors podran ser regulats a través de l'ordenança reguladora municipal corresponent en els aspectes no fixats a la legislació sectorial esmentada
5. Definició de superfícies: als efectes de les limitacions, s'entén per superfície la que correspon, de forma directa, a l'activitat principal, amb exclusió de la corresponent a locals de servei per al personal propi, els seus serveis higiènics i, fins i tot, la zona de magatzem o d'oficines auxiliars, sempre que aquesta es trobi separada i independent de forma absoluta i permanent i no sigui l'emmagatzematge la finalitat principal de l'activitat.
Això no exclou el compliment, en aquests magatzems, de les mesures correctores i limitacions que siguin procedents com a part integrant de l'activitat local.

Article 146 Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores
Quan, mitjançant els procediments tècnics correctors utilitzats i la reconeguda eficàcia, s'eliminin o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'administració podrà considerar aquesta activitat, a tots els efectes, com de categoria immediatament inferior, excepte la categoria primera.

Article 147 Modificació de categoria
Per tal que una indústria de tipus III pugui ser considerada de tipus II, caldrà que es donin, com a mínim, les següents condicions indispensables i justificades tècnicament:
1. Que no s'utilitzin operacions o procediments en què calgui la fusió de motlles o processos electrolítics o que puguin desprendre olors, vapors, fums o boires.
2. Que tampoc s'utilitzin dissolvents inflamables per a la neteja de les màquines o per a qualsevol altra operació.
3. Que les matèries primeres no continguin materials volàtils inflamables i/o tòxics o molestos, i que els vapors que es puguin desprendre siguin recollits i expulsats a l'exterior per una xemeneia de característiques reglamentàries.
4. Que la instal·lació de la maquinària sigui de forma que ni en els locals inferiors ni a cap altre s'originin vibracions i que aquestes no es transmetin a l'exterior, ni s'incrementi el nivell sonor exterior en més de 3 dBA.
5. Que, quan la superfície industrial sigui superior a 200 m², disposi d'una zona exclusiva per a la càrrega i descàrrega de mercaderies amb la capacitat mínima d'un camió, si la superfície industrial és menor de 500 m² i de dos camions per a superfícies més grans.
6. Que, des de les 21 h fins a les 8 h, només es permeti la càrrega i descàrrega de camionetes, amb càrrega màxima inferior als 3.500 kg i sempre a dintre del local tancat destinat a aquesta finalitat.

Article 148 Condicions de funcionament
1. Malgrat el que disposen aquestes normes sobre activitats i usos industrials, no es podrà utilitzar o ocupar cap sòl o edifici per a usos industrials que produeixin alguns dels efectes següents: sorolls, vibracions, males olors, fums, brutícia o altres formes de contaminació, pertorbació de caràcter elèctric o altre tipus, perills especials de foc, explosió, molèstia, nocivitat o insalubritat en un grau que afecti, negativament, el medi ambient o impedeixi la localització de qualsevol dels altres usos permesos en aquestes normes.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

2. Quan en un mateix local es realitzen activitats diverses, es regularà tot el conjunt atenent a l'ús més desfavorable quant al nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.
3. En tot cas, per a la instal·lació de noves activitats, serà necessari el certificat de compatibilitat urbanística establert a la legislació sectorial.
4. Amb aquesta finalitat, els establiments hauran d'evitar o limitar els perills i efectes per sota dels límits màxims de funcionament per a cada tipus d'efecte que disposen aquestes normes o les ordenances i normativa sectorial i que, per les causes exposades, puguin estar presents als llocs d'observació o determinació de la seva existència, tal com fixen aquestes Normes.

SECCIÓ 3a REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT I GARATGE

Article 149 Definicions
1. Per aparcament s'entén l'àrea o lloc obert fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils i també aquells espais reservats a les edificacions destinades a garatge.
2. Es designen amb el nom de garatge aquells espais situats al subsòl, al sòl o a les edificacions i les instal·lacions mecàniques especials destinades a la guarda de vehicles automòbils.
3. Els espais per a l'aparcament de motocicletes i bicicletes hauran de comptar amb espais accessibles fàcilment, pel que fa a les reserves d'aparcament de bicicletes i motocicletes en garatges o locals similars, els espais adreçats a aquest efecte hauran de ser fàcilment accessibles des del carrer, coberts i tancats.

Article 150 Reserva i condicions d'espais per a aparcaments de vehicles automòbils, motocicletes i bicicletes
1. Els plans parcials en sòl urbanitzable, els plans de millora urbana i els plans especials hauran de preveure una reserva de sòl i espais públics de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament, per a l'aparcament de vehicles, d'acord amb el que disposen aquestes normes i el Decret 344/2006, de 19 de setembre sobre estudis de mobilitat generada, amb una proporció mínima d'una plaça per cada 100 metres quadrats construïts.
2. La reserva d'espai públic per a aparcaments s'entén compresa dins el sistema de comunicacions. No obstant això, les reserves d'aparcament públic a què es refereix el punt 1 d'aquest article podran localitzar-se en sòls per a equipaments, en superfície o en subsòl o, fins i tot, en edificis, i sense perjudici del règim d'explotació de concessió.
3. Els plans parcials en sòl urbanitzable, els plans de millora urbana i els plans especials hauran de preveure la dotació corresponent per a l'aparcament de les edificacions, situat en els propis edificis, preferentment en la planta soterrània.

Article 151 Previsió de garatge als edificis
1. Els habitatges de nova planta, llevat de les excepcions i prescripcions que constin en aquestes Normes, s'hauran de projectar per tal que comptin amb els mínims que marca el Decret 344/2006 de regulació dels estudis de mobilitat generada.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

2. Només, es permet un accés rodat per finca, excepte que les ordenances municipals o el corresponent pla especial, de millora urbana o parcial, obliguin el contrari.
3: Quan la finca limiti a més d'un vial, l'accés es realitzarà pel que formi part de la xarxa de comunicacions de menor rang.
4. Les edificacions existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no entraran en el còmput de la previsió de places de l'edifici, i només hauran de justificar l'aparcament de l'edificació addicionada.

Article 152 Condicions d'aparcaments per a zones i tipus d'edifici
1. Les regles generals esmentades en els apartats anteriors s'aplicaran a les zones, amb les característiques peculiars següents:
a) Nucli antic i zona d'edificació tradicional d'eixample. No serà obligatori complir les reserves mínimes d'aparcament en el cas de solars amb front a carrers de menys de 6 metres, i edificis ja construïts o de façana inferior a 9 metres. Les places d'aparcament es podran situar en planta baixa i és obligatòria la inscripció registral d'aquest ús.
b) Zona d'ordenació oberta en bloc plurifamiliar. Els soterranis destinats exclusivament a aparcament de vehicles podran envair les franges de separació a veïns, que són identificables en superfície, sempre que s'hagi construït o projectat com a aparcament soterrani, la totalitat de l'àrea que comprèn l'edifici, entesa com a planta d'edificació aïllada exclusivament.
c) La regla anterior, en cap cas, serà aplicable a les franges de separació a carrers, que seran no edificables en projecció de sòl i subsòl. La cara superior del sostre d'aparcament haurà d'anar situada, com a mínim, deu centímetres per sota de la rasant del terreny, per garantir la continuïtat dels elements propis de la jardineria.
d) Edificis unifamiliars aïllats i unifamiliars entre mitgeres. Hauran d'assegurar l'aparcament de totes les places exigides dins de la parcel·la.
2. En les dues zones anteriors, s'eximeix de la obligatorietat de previsió de places de garatge, quan el número de places exigible sigui inferior a quatre, o quan així ho aconsellin les condicions tècnics demostrades del subsòl.
3. Els locals tindran una alçària lliure mínima de 2,50 metres en tots els seus punts, i una alçària útil, descomptant les instal·lacions, de 2,2 m. La porta d'entrada haurà de tenir una alçària mínima de 2,20 metres. L'alçària màxima dels vehicles que hi puguin entrar s'indicarà a l'exterior.
4. Els accessos tindran l'amplada suficient per a permetre l'entrada i sortida de vehicles, sense maniobres i sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts. No podran tenir una amplada inferior a 3 metres. En habitatges unifamiliars l'amplada mínima serà de 2,50 metres.
5. Els locals de superfície superior als 500 m² hauran de tenir, com a mínim, dos accessos abalisats de manera que s'estableixi un sentit únic de circulació, llevat que la superfície total sigui inferior als 2.000 m², que podran tenir un sol accés de 5 metres d'amplada mínima.
6. Les rampes o passadissos no podran ser utilitzats pels vianants, els quals disposaran d'accessos independents que, en tot cas, hauran de complir les determinacions del Decret 135/95, de 24 de març, del Codi d'accessibilitat que desplega la Llei 20/91 sobre supressió de barreres arquitectòniques. El pendent no serà superior al 5% en els primers 4 m.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

7. No caldran accessos independents en el cas que s'habiliti una vorera que tingui una amplada mínima de 0,60 metres i una alçària de 0,15 metres sobre la calçada.

Article 153 Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega
Han de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies específica per als usos que s'enumeren a continuació:
- Comerç de mitjana i gran superfície
-Comercial a l'engròs
- Indústria de superfície superior a 400 m²
- Magatzem de superfície superior a 400 m²

Article 154 Condicions de la càrrega i descàrrega
1. La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior del local o dins del límit de la parcel·la, i tindrà unes dimensions mínimes definides en planta per un rectangle de 10 metres de llarg i 3 metres d'amplada, lliure de tot obstacle. En tot cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle habitual, totalment a l'interior.
2. La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent del personal fins a la línia de façana.
3. L'amplada de l'accés serà, com a mínim, de 4 metres en carrers d'amplada igual o inferior a 6 metres, o de 3 metres en carrers d'amplada superior a 6 metres.
4. En el cas d'accessos inferiors als indicats en el paràgraf anterior o d'activitats que, pel tipus de primeres matèries emprades o dels productes acabats, necessitin vehicles de dimensions superiors a 2 x 6 metres, caldrà justificar expressament, en el projecte d'instal·lació, la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats sense entorpir el trànsit.

SECCIÓ 4a REGULACIÓ DE LA CONTRIBUCIÓ FOTOVOLTAICA MÍNIMA D'ENERGIA ELÈCTRICA PER ALS DIFERENTS USOS

Article 155 Àmbit d'aplicació
1. Els edificis destinats als usos previst en aquest article, que tinguin una superfície edificada igual o superior a la determinada a la taula següent, estaran obligats a incorporar sistemes de captació i transformació d'energia solar per procediments fotovoltaics.
- Hipermercats i comerços concentrats o a l'engròs: superfície de sostre edificat igual o superior a 4.000 m².
- Centres d'oci i de comerç al detall amb superfície total del conjunt edificat igual o superior a 2.000 m².
- Magatzems destinats a qualsevol ús amb una superfície construïda igual o superior a 5.000 m².
- Edificis d'ús administratiu amb una superfície construïda igual o superior a 3.000 m².
- Edificis destinats a ús residencial especial o hoteler de 100 places o més.
- Edificis destinats a l'ús sanitari assistencial de 100 llits o més.

Article 156 Potència elèctrica a instal·lar
1. La potència elèctrica a instal·lar es determinarà per la fórmula següent:

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

P= C (A x S + B)
essent P la potència a instal·lar en kWp, A i B els coeficients definits per a cada ús a l'apartat següent, C el coeficient de zona climàtica (que, en el cas de Caldes de Malavella, és 1, 2) i S la superfície construïda de l'edifici en metres quadrats de sostre.
2. Els coeficients precisos per a l'aplicació de la fórmula de l'apartat anterior són:

Tipus d'ús	Coeficient A	Coeficient B
Hipermercats i comerços concentrats	0,001875	-3,13
Centres d'oci i de comerç al detall	0,004688	-7,81
Magatzems destinats a qualsevol ús	0,001406	-7,81
Edificis d'ús administratiu	0,001223	1,36
Hotels i ús residencial especial	0,003516	-7,81
Edificis d'ús sanitari-assistencial	0,000740	3,29

3. En tot cas, la potència mínima a instal·lar serà de 6,25 kWp. L'inversor tindrà una potència de 5 kW, com a mínim.
4. En el supòsit de varis edificis destinats a un mateix ús, la superfície a considerar serà la suma de la de tots els edificis del recinte.
5. En el supòsit d'existència de diversos usos dels esmentats dintre del mateix edifici, la potència a instal·lar es calcularà per la suma de la calculada per a cadascun d'aquells. Es considera obligatòria l'existència d'instal·lacions d'aquest tipus, quan aquesta suma doni una potència igual o superior a 6,25 kWp.
6. La potència determinada per l'aplicació de la fórmula podrà disminuir-se o suprimir-se en els casos següents:
a) Quan es cobreixi la producció elèctrica corresponent a la potència requerida mitjançant altres fonts d'energia renovable.
b) Quan el lloc d'emplaçament dels edificis faci impossible la captació d'energia solar per qualsevol mitjà.
c) Quan, en l'ampliació o rehabilitació d'edificis catalogats, existeixin limitacions que impossibilitin la col·locació d'aquestes instal·lacions sense atemptar els valors protegits, a judici de l'organisme competent en la seva protecció.
d) En edificacions de nova planta, quan l'aplicació d'aquestes determinacions sigui clarament incompatible amb els paràmetres de regulació del tipus d'edificació fixats en aquestes normes urbanístiques.

Article 157 Procediment de verificació
Per a la verificació de l'acompliment de les condicions establertes en aquesta secció, s'haurà de presentar el càlcul de potència i la justificació que les pèrdues a causa de l'orientació i inclinació de les plaques no superen els límits establerts a la regulació vigent aplicable a la matèria.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

TÍTOL IV REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 158 Zonificació
1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal determina, en el sòl urbà, les qualificacions següents en zones i subzones, en correspondència amb els criteris de sistematització del planejament urbanístic aprovats per la Direcció General d'Urbanisme el gener de 2008:
Nucli Antic: clau 1
Illa tancada
Illa de densitat mitjana: clau 3b
Illa de densitat baixa: clau 3c1
Illa de baixa densitat amb façana reculada: clau 3c2
Ordenació en illa oberta
Blocs de densitat alta, intensitat I: clau 4a1
Blocs de densitat alta, intensitat III: clau 4a2
Blocs de densitat mitjana: clau 4b
Volumetria consolidada: polígon Canigó: clau 4c1
Polígon Incasol: clau 4c2
Residencial Golf: clau 4c3
Grup Nostra Sra. de la Llum: clau 4c4
Sector Carmelites: clau 4c5
Cases agrupades: clau 5
Cases aïllades
Intensitat I (parcel·les de 400 m²): clau 6.b
Intensitat II (parcel·les de 800 m²): clau 6.c
Intensitat III (parcel·les de 2000 m²): clau 6.d
Industrial
Industrial entre mitgeres: clau 7b
Industrial aïllada: clau 7c
Serveis
Serveis hotelers: clau 8a
Serveis balnearis: clau 8e
-Zona d'activitats econòmic- logístiques
Agrupació activitats econòmiques: clau 9c
Zona de conservació de l'edificació: clau 11

CAPÍTOL II DISPOSICIONS APLICABLES A CADA ZONA

SECCIÓ 1a ZONA DE NUCLI ANTIC (CLAU 1)

Article 159 Definició i objectius
1. Correspon a aquells sectors que s'identifiquen amb el sector urbà més antics de Caldes de Malavella, amb una estructura viària i edificatòria anterior a l'any 1900, i que encara conserven els tipus de traçat viari i de parcel·lació primigenis i, també, les característiques pròpies de les edificacions que, originàriament, van conformar aquestes àrees urbanes.
2. El Pla d'ordenació urbanística municipal es proposa com a objectiu, en aquesta zona, el manteniment integral de la seva estructura, tant urbana com

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

edificatòria, i fomentar la implantació dels usos que han d'ajudar a potenciar el caràcter de centre urbà que, tradicionalment, han tingut i que les noves implantacions urbanes han posat en qüestió. Tot això complementat amb actuacions de regeneració i rehabilitació dels seus elements urbans més característics.

Article 160 Règim general aplicable a la zona

1. Amb caràcter general, es defineixen les condicions de l'edificació que han de regular la construcció, la substitució puntual o la rehabilitació de les edificacions. Els terrenys privats afectats per vialitat hauran de cedir la part corresponent de forma gratuïta i costejar els costos d'urbanització, així com establir la garantia suficient per a cobrir aquests costos.

2. El tipus d'ordenació és el d'edificació de nucli antic, regulat a l'art. 103 a 106 d'aquestes normes i a la resta de paràmetres comuns d'edificació, parcel·lació, sectors i ús.

3. Els paràmetres aplicables a les edificacions són:

a) Façana mínima: en cas de subdivisió, les parcel·les resultants hauran de tenir una façana mínima al carrer de 6 metres.

b) L'alineació de la façana s'ajustarà, obligatòriament, amb l'alineació del carrer, sense cap mena de reculada. Solament, es recularan quan així es prevegi en els plànols d'ordenació, sèrie 3.6 "Ordenació detallada del sòl urbà", a escala 1:1000.

d) En els plànols d'ordenació, sèrie 3.6 "Ordenació detallada del sòl urbà", a escala 1:1000, s'assenyala la profunditat edificable en cada illa i el dimensionament del pati interior de l'illa, que serà edificable si així s'assenyala en els plànols d'ordenació.

e) El nombre màxim de plantes que poden tenir les edificacions s'indica en els plànols d'ordenació, sèrie 3.6-"Ordenació detallada del sòl urbà".

f) Pel que fa a l'alçària reguladora màxima de les edificacions, s'aplicarà allò que disposen els articles 106 i 107 d'aquestes normes. En cap cas, se superarà una alçària de 7 m per a edificis de planta baixa i planta pis, o de 10 m per a edificis de planta baixa i dos pisos.

g) L'alineació posterior de l'edificació assenyalada en els plànols de la sèrie 3.6 serà la profunditat edificable obligatòria. Malgrat això, es podrà ajustar en cada cas, mitjançant una ordenació volumètrica que no sobrepassi l'edificabilitat total conferida.

h) Les tanques del pati seran, com a molt altes, de 2 m i opaques.

4. Respecte als criteris constructius i de composició formal dels edificis, les façanes es tractaran, preferentment, amb els materials següents:

- Arrebossats de color clar de la gamma dels terrosos i dels ocres.
- Pedra natural en els sòcols.
- Les mitgeres que hagin de quedar vistes es tractaran amb el material de façana.
- La instal·lació d'anuncis o rètols queden regulats mitjançant una ordenança municipal.

5. Amb l'objectiu de millorar el paisatge urbà, es podran formular plans especials de protecció, d'iniciativa pública o privada, amb la finalitat de regular la composició de l'edificació. Aquests plans hauran de referir-se, com a mínim, al conjunt d'edificis entre dos vials consecutius i no es podran modificar les

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

determinacions fonamentals de l'ordenació, ni incrementar l'aprofitament urbanístic.

Article 161 Règim d'usos
1. L'ús permès principal a la zona és el residencial, en les seves categories d'habitatge plurifamiliar i unifamiliar.
2. S'admeten els usos complementaris següents:
- Comercial individual en planta baixa o col·lectiu en edifici exclusiu. Els grans establiments comercials (DL 1/2009) queden pendents de la definició de trama urbana consolidada d'acord amb la Llei.
- Hoteler
- Oficines
- Publicoadministratiu
- Sanitari assistencial
- Sociocultural
- Educatiu
- Indústria taller en situació 2a, així com a garatges
3. La resta d'usos queden prohibits
4. Queda admesa la transformació a habitatge de les plantes baixes dels edificis existents, amb les condicions següents:
- Que el projecte afecti la totalitat de la planta baixa
- Que el número d'habitatges resultant no superi el de la planta superior o la mitjana de les plantes pis, o la superfície definida com a mínima per a la zona d'edificació en bloc aïllat (clau 4).
- Que els habitatges resultants no tinguin accés directe des del carrer i aquest sigui a través de l'accés comú de l'edifici.

SECCIÓ 2a ZONA D'ORDENACIÓ EN ILLA TANCADA (CLAU 3)

Article 162 Definició i objectius
1. Aquesta zona està integrada per aquelles àrees que van constituir els primers creixements urbans al voltant del nucli històric de Caldes de Malavella, caracteritzats per haver configurat una trama urbanística regular d'illes tancades de forma rectangular, amb un ús fonamentalment residencial i d'activitats terciàries.
2. L'objectiu que el Pla d'ordenació urbanística municipal persegueix en aquesta zona és el de fomentar l'edificació d'acord amb les tipologies que li han donat forma històricament, encara que convenientment adaptades a les noves tecnologies de la construcció.

Article 163 Desplegament del Pla general
1. Amb caràcter general i d'immediata vigència, el Pla d'ordenació urbanística municipal defineix les condicions de l'edificació. En conseqüència, l'atorgament de llicències d'edificació requerirà la simple tramitació d'un projecte d'obres. Això, independentment que, en els sectors de millora urbana que defineix aquest Pla, anirà condicionada a la prèvia tramitació, aprovació i desenvolupament de la figura de planejament derivat que correspongui.

Article 164 Subzones

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

1. En funció de les diferents característiques que defineixen les edificacions que conformen la zona, aquesta es divideix en les subzones següents:
Illa de densitat mitjana: clau 3b
Illa de densitat baixa: clau 3c1
Illa de baixa densitat amb façana reculada: clau 3c2
2. Les condicions que regulen cadascuna es defineixen en els articles següents.

Article 165 Regulació general de la zona d'illa tancada de densitat mitjana (clau 3b)
1. Es fixa, com a tipus d'ordenació aplicable a aquesta zona, el d'edificació segons alineació de vial, amb edificació contínua entre mitgeres, determinant illes tancades, d'acord amb el que estableixen els articles 111 a 118 d'aquestes normes urbanístiques.
2. La façana mínima s'estableix en cinc (5) metres per a habitatges unifamiliars i sis metres i mig (6,5 m) per a habitatges plurifamiliars. S'admetran parcel·les de menor façana i superiors a 4,5 m, solament, en els casos en què aquestes ja existissin amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, i han d'acompanyar, en les sol·licituds de llicència d'obres, la corresponent certificació registral d'aquesta circumstància.
3. Les edificacions se situaran, obligatòriament, dins del perímetre que s'assenyala en els plànols d'ordenació sèrie 3.6 "Ordenació detallada del sòl urbà", a escala 1:1000, coincidint l'alineació de façana amb l'alineació del vial.
4. L'alçària màxima serà de 10 m, corresponents a planta baixa i dues plantes pis.
5. La fondària edificable es fixa, directament, en els plànols d'ordenació sèrie 3.6 "Ordenació detallada del sòl urbà" a escala 1: 1000, i no pot ser superior a 16 m.
6. La densitat neta d'habitatges en aquesta zona es fixa en funció de l'edificabilitat conferida a cada parcel·la. El número màxim d'habitatges serà el resultat de dividir aquesta edificabilitat per 100. Com a criteri general, s'estableix una densitat per illa de 100 habitatges/ha.
7. Quan, en els plànols d'ordenació sèrie 3.6 "Ordenació detallada del sòl urbà" a escala 1:1000, s'assenyali, la façana de l'edificació se situarà reculada de l'alineació de vial en una distància constant en tota la façana entre dos vials consecutius. En aquests espais lliures d'edificació entre l'alineació del vial i l'alineació de la façana, no es permetrà cap tipus d'edificació i s'haurà de destinar a jardí privat. En el cas de donar façana a la carretera de Llagostera, es podrà dedicar a usos expositius comercials, però no d'emmagatzematge.
8 Aquests espais hauran de mantenir una imatge que contribueixi a l'embelliment de la via pública. Les tanques que se sol·licitin en aquests espais seran, com a màxim, d'1 m d'alçària, dels quals podran ser opacs els primers 0,60 m. Les construccions que, actualment, puguin existir en els esmentats espais, se les considerarà incompatibles amb l'actual planejament i, per tant, a tots els efectes, tindran la consideració de volum disconforme.

Article 166 Règim d'usos en la zona 3.b
1. L'ús predominant en aquesta zona és el residencial, d'habitatge en la seva modalitat de plurifamiliar o unifamiliar.
2. Són altres usos admesos a la zona:

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

- Residencial especial
- Comercial individual en planta baixa o col·lectiu en edifici exclusiu. Els grans establiments comercials (DL 1/2009) queden pendents de la definició de trama urbana consolidada, d'acord amb la Llei.
- Hoteler
- Oficines
- Publicoadministratiu
- Sanitari assistencial
- Sociocultural
- Religiós
- Educatiu
- Recreatiu
- Garatges, privats o oberts al públic
- Indústria taller en situació 2a

3. La resta d'usos queden prohibits.

Article 167 Regulació general de la zona d'illa tancada de densitat baixa (clau 3c1)

1. Es fixa, com a tipus d'ordenació aplicable a aquesta zona, el d'edificació segons alineació de Vial, amb edificació contínua entre mitgeres determinant illes tancades, d'acord amb els articles 111 a 118 d'aquestes normes urbanístiques i la resta de paràmetres comuns d'edificació, parcel·lació, sectors i ús.

2. La façana mínima serà de cinc (5) metres. S'admetran parcel·les de menor façana i superior a 4 m, solament, en els casos en què ja existissin amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, i han d'acompanyar, en les sol·licituds de llicència d'obres, la corresponent certificació registral d'aquesta circumstància.

3. Les edificacions se situaran, obligatòriament, dins del perímetre que s'assenyala en els plànols d'ordenació sèrie 3.6 "Ordenació detallada del sòl urbà", a escala 1:1000, coincidint l'alineació de façana amb l'alineació del via. No s'admetrà cap edificació auxiliar fora de l'espai edificable assenyalat.

4. L'alçària màxima és 7 m, corresponent a dues (planta baixa més planta pis).

5. La fondària edificable es fixa en els plànols d'"Ordenació detallada del sòl urbà".

6. La densitat neta d'habitatges es fixa en 60 habitatges/ha, com a màxim.

Article 168 Règim d'usos a la zona 3c1

1. L'ús predominant en aquesta zona és el residencial, en habitatges unifamiliars.

2. Complementàriament, a la zona s'admeten els usos següents:
- Residencial especial
- Comercial individual en planta baixa o col·lectiu en edifici exclusiu, llevat dels grans establiments comercials definits a l'article 6 del DL 1/2009 d'equipaments comercials.
- Residencial hoteler
- Oficines
- Sanitari assistencial
- Sociocultural
- Religiós

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

- Educatiu
- Garatges, privats o oberts al públic.
- Indústria taller en indústries tipus I en situació 2a.
3. La resta d'usos queden prohibits.

Article 169 Regulació general de la zona d'illa tancada de baixa densitat amb façana reculada (clau 3c2)
1. Aquesta subzona es regula amb les mateixos paràmetres d'edificació i usos que la zona d'illa tancada de densitat baixa (clau 3c1), amb les excepcions que es determinen en els apartats següents d'aquest article.
2. La façana de l'edificació se situarà reculada de l'alineació de vial en una distància constant a tota la façana entre dos vials consecutius. Aquesta distància es fixa en els plànols d'ordenació sèrie 3.6 "Ordenació detallada del sòl urbà" a escala 1:1000.
3. En els espais lliures entre l'alineació del vial i l'alineació de la façana, no es permetrà cap tipus d'edificació i, en tot cas, s'haurà de destinar a jardí privat o bé a usos comercials expositius, però no d'emmagatzematge, en el cas de la carretera de Llagostera. Aquests espais hauran de mantenir una imatge que contribueixi a l'embelliment de la via pública.
4. Les tanques que se sol·licitin en aquests espais seran d'1 m d'alçària, dels quals podran ser opacs els primers 0,60 m. Les construccions que, actualment, puguin existir en els espais esmentats, se les considerarà incompatibles amb l'actual planejament i, per tant, a tots els efectes, tindran la consideració de volum disconforme.
5. Les construccions que, actualment, puguin existir en els espais esmentats, se les considerarà incompatibles amb l'actual planejament i, per tant, a tots els efectes, tindran la consideració de volum disconforme.
6. La densitat neta d'habitatges es fixa en 60 habitatges/ha, com a màxim.

SECCIÓ 3a ZONA D'ORDENACIÓ EN ILLA OBERTA (CLAU 4)

Article 170 Definició
1. Comprèn aquelles zones perimetrals a l'antic nucli urbà de Caldes, d'edificació residencial, caracteritzades per la seva ordenació oberta, amb espais lliures privats, normalment enjardinats, entre les edificacions, desenvolupades segons les determinacions de l'anterior PGOU amb la qualificació de zona d'edificació aïllada que permeti l'alternativa d'edificis d'ús unifamiliar o plurifamiliar.

Article 171 Règim general aplicable a la zona
1. El desplegament de l'edificació en aquesta zona es farà segons el tipus d'ordenació d'edificació aïllada regulat en els articles 119 a 129 d'aquestes normes urbanístiques o, en casos justificats, segons el tipus d'ordenació de volumetria específica, regulat en els articles 130 a 134 d'aquestes normes i la resta de paràmetres comuns d'edificació, sectors, parcel·lació i usos.
2. En aquesta zona i com a norma general, en els plànols d'ordenació sèrie 3.6 "Ordenació detallada del sòl urbà", a escala 1:1000, s'assenyala la parcel·lació, la disposició i la forma dels cossos edificats existents.
3. En aquesta zona, l'atorgament de llicències és directe i immediat amb la presentació d'un projecte que s'adapti a la volumetria definida.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Article 172 Subzones
1. En funció de les diferents característiques que defineixen les edificacions que conformen la zona, aquesta es divideix en les subzones següents:
Blocs de densitat alta, intensitat I: clau 4a1
Blocs de densitat alta, intensitat II: clau 4a2
Blocs de densitat mitjana: clau 4b
Volumetria consolidada:
Polígon Canigó: clau 4c1
Polígon Incasol: clau 4c2
Residencial Golf: clau 4c3
Grup Nostra Sra. de la Llum: clau 4c4
Sector Carmelites: clau 4c5
2. Les condicions i paràmetres que regeixen cada subzona es defineixen en els articles següents.

Article 173 Habitatges aparellats
1. S'admet l'adossament en les subzones 4a1, 4a2 i 4b1 de dos habitatges en el supòsit d'ús unifamiliar de l'edificació; sense deixar, per tant, cap separació entre elles. Ambdós habitatges s'hauran de projectar en una mateixa composició arquitectònica, així com les modificacions posteriors.
2. En els edificis adossats, no es podran modificar les condicions d'edificació que, aïlladament, haurien de complir, a excepció de la separació a la parcel·la a on se situa l'habitatge a adossar.
3. També, es permet l'adossament a habitatges que hagin estat construïts amb anterioritat a aquest POUM als límits de la parcel·la, sempre amb respecte a les servituds de vistes i ventilació legalment consolidades. El mateix supòsit regirà pel que fa a edificacions auxiliars.

Article 174 Regulació general de la subzona blocs de densitat alta, intensitat I (clau 4a1)
1. Els paràmetres definidors de l'edificació permesa en aquesta zona seran els següents
- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.
- Índex d'edificabilitat neta: 1,2 m² de sostre/m² de parcel·la
- L'alçària reguladora màxima serà de 7 m, corresponents a PB+PP
- Parcel·la mínima: 250 m²
- Façana mínima de la parcel·la: 12 metres
- Percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la: 50% per a l'edificació principal i 20% per a l'edificació auxiliar
- La separació mínima de les edificacions, principal o auxiliar, als llindars de la parcel·la serà de 3 m. Quan els llindars de la parcel·la no siguin perpendiculars a l'alineació del vial, la separació es podrà disminuir fins a 1,5 m, sempre que la mitjana de la separació de la mateixa façana sigui de 3 m.
2. Per a edificacions d'una planta construïdes amb anterioritat a l'any 1982 amb llicència, que no guardin la separació als llindars laterals i de fons de parcel·la, no tindran la consideració de volums disconformes.
3. En el supòsit d'ocupació de la parcel·la amb una edificació principal i una altra d'auxiliar, ambdues computen als efectes d'aplicació de l'índex d'edificabilitat fixat en aquest article.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Article 175 Paràmetres de configuració de l'edificació plurifamiliar
1. Pel que fa a la configuració de l'edificació, s'aplicaran les determinacions següents:
a) La façana de la parcel·la tindrà una longitud mínima de 16 m.
b) El perímetre regulador de l'edificació estarà separat, com a mínim, 3 m de l'alineació de vial i dels llindars de la parcel·la.
c) La longitud màxima del bloc a edificar serà de 25 metres, i la façana principal haurà de ser paral·lela a l'alineació del carrer. No es consideraran volums disconformes els edificis de major longitud construïts amb llicència municipal amb anterioritat a aquest POUM.
d) La profunditat màxima de l'edificació serà de 19,5 metres des dels llindars al carrer.
e) La separació entre dos edificis consecutius en una mateixa parcel·la serà, com a mínim, de 6 metres.
2. El número màxim d'habitatges permès serà l'equivalent a un per cada cent cinquanta (150 m²) metres quadrats de sostre construït total de l'edificació.

Article 176 Règim d'usos en la subzona 4.a1
1. L'ús admès en aquesta zona és el residencial, en la seva categoria d'unifamiliar i plurifamiliar.
2. S'admeten com a usos complementaris els següents:
- Residencial especial
- Publicoadministratiu
- Sanitari assistencial
- Sociocultural
- Religiós
- Indústries -taller en situació 2a
- Garatges privats
3. La resta d'usos queden prohibits, llevat dels consolidats a l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal que estiguessin autoritzats per una llicència d'activitat anterior.

Article 177 Regulació general de la subzona de la Subzona blocs de densitat alta, intensitat II (clau 4a2)
1. Els paràmetres definidors de l'edificació permesa en aquesta zona seran els següents:
- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Índex d'edificabilitat neta: 0,75 m² de sostre/m² de parcel·la
- Alçària reguladora màxima: serà de 7 m corresponents a PB+PP
- Parcel·la mínima: 400 m²
- Façana mínima de la parcel·la: 16 metres
- Percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la: 35% per a l'edificació principal i 12% per a l'edificació auxiliar.
- La separació mínima de les edificacions, principal o auxiliar, als llindars de la parcel·la serà de 3 m. Quan els llindars de la parcel·la no siguin perpendiculars al vial, la separació es podrà disminuir fins a 1,5 m, sempre que la mitjana de la separació de la mateixa façana sigui de 3 m.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

2. En el supòsit d'ocupació de la parcel·la amb una edificació principal i una altra d'auxiliar, ambdues computen als efectes d'aplicació de l'índex d'edificabilitat fixat en aquest article.

Article 178 Paràmetres de configuració de l'edificació plurifamiliar
1. Pel que fa a la configuració de l'edificació, s'aplicaran les determinacions següents:
a) El percentatge d'ocupació de la parcel·la per a l'edificació serà la suma dels dos valors admesos per a l'edificació unifamiliar.
b) El perímetre regulador de l'edificació estarà separat, com a mínim, 3 m de l'alineació de vial i dels llindars de la parcel·la.
c) La longitud màxima del bloc a edificar serà de 25 metres i la façana principal haurà de ser paral·lela a l'alineació del carrer. No es consideraran com a volums disconformes els edificis de major longitud construïts amb llicència municipal amb anterioritat a aquest POUM.
d) La profunditat màxima de l'edificació serà de 19,5 metres des dels llindars al carrer.
e) La separació entre dos edificis consecutius en una mateixa parcel·la serà, com a mínim, de 6 metres.
2. La resta de paràmetres seran els de l'article anterior.
3. El número màxim d'habitatges permès serà l'equivalent a un per cada cent cinquanta (150 m²) metres quadrats de sostre construït total de l'edificació.

Article 179 Règim d'usos a la subzona 4a2
1. L'ús admès en aquesta zona és el residencial en la seva categoria d'unifamiliar i plurifamiliar.
2. S'admeten com a usos complementaris els següents:
- Residencial especial
- Comercial individual en planta baixa o col·lectiu en edifici exclusiu. Els grans establiments comercials (DL 1/2009) queden pendents de la definició de trama urbana consolidada d'acord amb la Llei.
- Oficines
- Publicoadministratiu
- Sanitari assistencial
- Sociocultural
- Religiós
- Educatiu
- Indústries- taller en situació 2a
- Garatges privats
3. La resta d'usos queden prohibits, llevat dels consolidats a l'aprovació d'aquest POUM que estiguessin autoritzats per una llicència d'activitat anterior.

Article 180 Regulació general de la subzona de blocs de densitat mitjana (clau 4b)
1. Els paràmetres definidors de l'edificació permesa en aquesta zona seran els següents:
- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Índex d'edificabilitat neta: 0,5 m² de sostre/m² de parcel·la.
- Alçària reguladora màxima: serà de 7 m corresponents a PB+PP.
- Parcel·la mínima: 800 m²

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

- Façana mínima de la parcel·la: 20 metres
- Percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la: 20% per a l'edificació principal i 10% per a l'edificació auxiliar.
- La separació mínima de les edificacions principal o auxiliar als llindars de la parcel·la serà de 3 m.
2. En el supòsit d'ocupació de la parcel·la amb una edificació principal i una altra de secundària o auxiliar, ambdues computen als efectes d'aplicació de l'índex d'edificabilitat fixat en aquest article.

Article 181 Paràmetres de configuració de l'edificació plurifamiliar
1. Pel que fa a la configuració de l'edificació, s'aplicaran les determinacions següents:
a) El percentatge d'ocupació de la parcel·la per a l'edificació serà la suma dels dos valors admesos per a l'edificació unifamiliar.
b) El perímetre regulador de l'edificació estarà separat, com a mínim, 3 m de l'alineació de vial i dels llindars de la parcel·la.
c) La longitud màxima del bloc a edificar serà de 25 metres, i la façana principal haurà de ser paral·lela a l'alineació del carrer. No es consideraran com a volums disconformes els edificis de major longitud construïts amb llicència municipal amb anterioritat a aquest POUM.
d) La profunditat màxima de l'edificació serà de 19,5 metres des dels llindars al carrer.
e) La separació entre dos edificis consecutius en una mateixa parcel·la serà, com a mínim, de 6 metres.
2. La resta de paràmetres seran els de l'article anterior
3. El número màxim d'habitatges permès serà l'equivalent a un per cada cent cinquanta (150 m²) metres quadrats de sostre total construït de l'edificació.

Article 182 Règim d'usos en la subzona 4b
1. L'ús admès en aquesta zona és el residencial, en la seva categoria d'unifamiliar i plurifamiliar.
2. S'admeten com a usos complementaris els següents:
- Residencial especial
- Comercial individual en planta baixa o col·lectiu en edifici exclusiu. Els grans establiments comercials (DL 1/2009) queden pendents de la definició de trama urbana consolidada d'acord amb la Llei.
- Hoteler
- Oficines
- Publicoadministratiu
- Sanitari assistencial
- Sociocultural
- Religiós
- Educatiu
- Garatges privats
- Indústries taller en situació 2, i indústries tipus I en situació 1a i 2a
3. La resta d'usos queden prohibits, llevat dels consolidats abans l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal autoritzats per una llicència d'activitat prèvia.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Article 183 Definició general de les subzones de Volumetria consolidada (clau 4c)
1. Comprèn aquells sectors de sòl urbà, majoritàriament consolidats per l'edificació o en fase de consolidació, el desenvolupament dels quals s'ha fet en base a ordenacions específiques aprovades amb anterioritat a la redacció d'aquest Pla o bé en fase de tramitació, mitjançant projectes o figures de planejament en què s'han definit, detalladament, totes els paràmetres de l'ordenació.
2. Els objectius del POUM en aquesta zona són conseqüència directa de la pròpia definició, i es poden concretar en el manteniment de les volumetries aprovades i regular, en el seu cas, els processos de transformació que es puguin produir en el futur.
3. Aquesta zona comprèn els següents polígons i subzones:
- Sector Canigó: clau 4c1
- Sector Incasol: clau 4c2
- Sector residencial Golf: clau 4c3
- Sector residencial Nostra Sra. de la Llum: clau 4c4
- Sector Carmelites: clau 4c5

Article 184 Desplegament del Pla d'ordenació urbanística municipal
1. El Pla d'ordenació urbanística municipal recull, en aquestes zones, tots els paràmetres de l'ordenació fixats en els projectes i figures de planejament derivat que ordenen cada una d'elles.
2. En el supòsit de substitució de l'edificació i de voler definir una ordenació diferent, l'atorgament de llicències serà directa i immediata, sempre que el projecte constructiu respecti el tipus d'ordenació bàsica existent a l'entorn i no se superi el sostre edificable i el nombre de plantes vigent a l'actualitat, amb les especificacions que s'indiquen en els articles següents per a cada una de les subzones.
3. Per a plantejar qualsevol tipus d'alteració de la composició volumètrica existent, serà necessària l'aprovació d'un pla de millora urbana dels previstos a l'article 70 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), amb l'objectiu de garantir la millora del paisatge urbà, amb especial incidència en la integració amb l'entorn urbà immediat.

Article 185 Regulació específica de la subzona "Sector Canigó (clau 4c1)
1. Aquesta subzona comprèn les illes edificables que conformen l'antic Polígon d'habitatge social consolidat al carrer Sant Jordi, grup d'habitatges que va ser objecte d'un pla parcial que ha servit de guia a les edificacions existents i que són les que es recullen en els plànols d'ordenació sèrie 3.6 "Ordenació detallada del sòl urbà", a escala 1:1000.
2. El tipus d'ordenació es el de volumetria específica regulat en els articles 130 a 134 d'aquestes Normes. L'edificació es regula d'acord amb els gàlibs reguladors i nombre màxim de plantes, establerts en els plànols.
3. Els usos admesos a aquesta subzona són:
- Habitatge unifamiliar o plurifamiliar.
- Comercial individual en planta baixa o col·lectiu en edifici exclusiu. Els grans establiments comercials (DL 1/2009) queden pendents de la definició de trama urbana consolidada d'acord amb la Llei.
- Oficines

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

- Sociocultural
4. En el supòsit de substitució de l'edificació amb modificació de l'ordenació aprovada, caldrà la tramitació d'un pla de millora urbana, l'abast del qual serà l'àmbit de les illes d'edificació privada. En elles, sense modificar el sostre i el nombre d'habitatges màxim aprovat, es permetrà el transvasament d'edificabilitat i de densitat entre edificis.
5. En aquest supòsit, els paràmetres generals d'ordenació seran:
a) Coeficient d'edificabilitat neta: 1,5 m² sostre/m² sòl
b) Ocupació màxima de la parcel·la: 50%
c) Altura màxima: 10 metres corresponents a planta baixa i dues plantes.
d) Les tanques dels espais lliures seran homogènies per a tot el conjunt.
5. Mentre que no s'aprovi aquest Pla de millora urbana, només s'autoritzarà la construcció dels elements sortints i instal·lacions definides en aquestes normes urbanístiques per al tipus d'ordenació de volumetria específica, així com ampliacions i millores dintre dels gàlibs d'edificació determinats en els plànols de la sèrie 3.6, Ordenació detallada del sòl urbà, d'aquest POUM. El jardí no és edificable.

Article 186 Regulació específica de la subzona polígon INCASOL (clau 4c2)
1. Aquesta subzona comprèn les illes del sector desenvolupat per l'Institut Català del Sòl el 1985, mitjançant l'ordenació de les edificacions existents a la zona i dibuixades en els plànols d'ordenació sèrie 3.6 "Ordenació detallada del sòl urbà", a escala 1:1000.
2. El tipus d'ordenació és el de volumetria específica regulat en els articles 130 a 134 d'aquestes Normes, en la modalitat de configuració segons habitatges unifamiliars en filera.
3. Els paràmetres generals d'ordenació són:
a) Parcel·la mínima: 150 m²
b) Façana mínima: 5,60 m.
c) Separació a vial públic: 3 m. L'alineació de l'edificació en filera està assenyalada en els plànols d'ordenació i mantindrà sempre una distància de 3 m als llindars de la parcel·la veïna. Les tanques dels espais lliures seran homogènies per a tot el conjunt.
d) Altura màxima: 7,5 m, corresponents a planta baixa i planta pis.
e) Profunditat de l'edificació: 12 m
f) Coeficient d'edificabilitat neta: 0,94 m² sostre /m² sòl.
4. Es permet aixecar la planta baixa respecte al nivell de la vorera un màxim d'1,5 m d'alçària.
5. Només, s'autoritzarà la construcció dels elements sortints i instal·lacions definides en aquestes NNUU per al tipus d'ordenació de volumetria específica, així com ampliacions i millores dintre dels gàlibs d'edificació determinats en els plànols de la sèrie 3.6 Ordenació detallada del sòl urbà d'aquest POUM.
6. L'ús principal és el de habitatge unifamiliar desenvolupat en dúplex, entre mitgeres.
7. S'admet, com a complementari, l'ús d'indústria taller i indústria tipus I, en situació 1a i 2a.

Article 187 Regulació específica del Sector residencial Golf (clau 4c3)

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

1. Comprèn el sòl del Pla parcial i el Pla especial del Golf de la PGA, aprovats en el seu dia i detallat en els plànols d'ordenació sèrie 3.6 "Ordenació detallada del sòl urbà", a escala 1:1000.
2. La regulació d'aquest sector és la determinada en aquest POUM.
3. Les zones de titularitat privada s'identifiquen amb les lletres A, B, C, D, E, F, G. Les distintes unitats de sòl de cada una d'aquestes zones s'identifiquen amb un número d'ordre a continuació de l'identificador de zones: A1, A2,..., als efectes de l'establiment de regulacions específiques referides a la unitat de zona.
4. La parcel·la mínima per a la realització d'una edificació unifamiliar aïllada, mitjançant un projecte específic i independent, tindrà una superfície de 2.000 m².
5. L'ordenació segons parcel·les de 2.000 m², com a mínim, per a edificacions unifamiliars, es pot desenvolupar a totes les zones excepte a les F i G, mitjançant un projecte de parcel·lació que estableix l'ordenació parcel·lària i els elements d'urbanització privada necessaris. El projecte de parcel·lació s'estendrà a tota la unitat de zona de què es tracti i, en cas que no la comprengués de manera total, la resta de la unitat s'ordenarà simultàniament, ja sigui per un projecte unitari si l'edificació és d'execució immediata, o mitjançant un pla de millora urbana si no ho és.
6. La parcel·la mínima segregable és de 800 m² en tot l'àmbit del Pla parcial.
7. La regulació específica de la zona A és:
- L'edificació d'aquesta zona correspon al tipus extensiu, d'habitatges unifamiliars en parcel·les de superfície mínima de 2.000 m².
- El nombre màxim d'habitatges i el sostre edificable que s'estableixen per a cada unitat de zona són els següents:

Unitat de zona	Nombre edificable	Sostre edificable (m²)
A1	21	8.400
A2	6	2.400
A3	1	400
A4	5	2.000
A5	4	1.600
A6	4	1.600

- A la unitat de Zona A1, es redactarà un projecte de parcel·lació que determinarà la configuració de les 21 parcel·les i, en el seu cas, dels elements d'urbanització privada que es proposin. Les edificacions es podran realitzar per projectes independents que respectin els paràmetres següents: edificabilitat: 0,20 m² sostre/m² sòl de parcel·la, nombre màxim de plantes. B + 1, alçària màxima: 8 m sobre cota natural del terreny, distància als límits: 5 m, com a mínim. Les separacions entre els àmbits de les parcel·les es faran mitjançant elements exclusivament vegetals.
- A les unitats de zona A2, A3, A4, A5, A6, l'edificació es realitzarà mitjançant un projecte unitari per a cadascuna d'elles que serà, a la vegada, un projecte de parcel·lació. També, es podrà tramitar un pla de millora urbana que comprengui una unitat de zona que, a més de la parcel·lació, estableixi la disposició i característiques volumètriques de cada edificació. Una vegada aprovat, les edificacions unifamiliars es podran executar mitjançant projectes

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

independents que s'ajustin a les seves determinacions. En tot cas, s'hauran de respectar els paràmetres següents:
- Nombre màxim de plantes: B + 1, alçària màxima: 8 m sobre la cota natural del terreny. Les parcel·les d'aquestes unitats de zona no tindran tanca, ni tampoc es podran establir separacions amb elements vegetal que no haguessin estat previstes.
- A la zona A, no s'admet cap altres ús que l'habitatge unifamiliar.
8. La regulació específica de la zona B és:
- El nombre màxim d'habitatges i el sostre edificable que s'estableix per a cada unitat de zona és el següent:

Unitat de zona	Nombre edificable	Sostre edificable (m²)
B1	16	4.000
B2	40	10.000

- L'edificació es realitzarà mitjançant un projecte unitari de cada unitat de zona que podrà executar-se per fases. El projecte unitari contindrà la parcel·lació i determinarà els elements d'urbanització privada en què es podrà executar l'edificació mitjançant projectes executius parcials que comprenguin grups de parcel·les amb superfície en conjunt superior a 3.000 m².
- L'aplicació de la modalitat que determina la unitat B1 s'estendrà a la totalitat de la unitat de zona.
- L'edificació respectarà els paràmetres següents: nombre màxim de plantes: PB + 1 PP, alçària màxima: 8 m sobre la cota natural del terreny. Les separacions entre parcel·les es faran amb elements vegetals i es determinaran en el projecte unitari d'edificació o el projecte de parcel·lació.
- Els usos admesos en aquesta zona són els d'habitatges aïllats o aparellats.
9. La regulació específica de la zona C és:
. El nombre màxim d'habitatges i el sostre edificable que s'estableixen per a cada unitat de zona són els següents:

Unitat de zona	Nombre edificable	Sostre edificable (m²)
C1	24	6.000
C2	28	7.000

- Mitjançant un pla de millora urbana, es determinaran les agrupacions de l'edificació, la parcel·lació i els elements d'urbanització privada. Les agrupacions no tindran més de 6 habitatges. Una vegada aprovat el Pla, l'edificació es podrà realitzar mitjançant un projecte independent per a cada agrupació. També, es podrà realitzar l'edificació sense necessitat de pla de millora urbana, mitjançant un projecte unitari de tota la unitat, executable per fases, que contempli la norma del màxim d'habitatges agrupables.
- L'edificació respectarà els paràmetres següents: nombre màxim de plantes: PB + 1 PP
- Alçària màxima: 8 m (sobre cota de terreny). S'admeten separacions amb elements vegetals unificats per a cada agrupació, que separin les parcel·les entre si, però no hi haurà separació en el front de la parcel·la que limita amb els espais comuns o del golf.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

- Els usos admesos en aquesta zona són l'habitatge aïllat o aparellat. A la zona C2, s'admet l'ús comercial en element separat, amb una superfície màxima de 1.000 m².
10. La regulació específica de la zona D és:
- El nombre màxim d'habitatges i el sostre edificable que s'estableixen per a cada unitat de zona són els següents:

Unitat de zona	Nombre edificable	Sostre edificable (m²)
D1	12	3.000
D2	12	3.000

- L'edificació s'executarà en cada unitat de zona, mitjançant un únic projecte i una única llicència d'edificació, sense perjudici de la modalitat prevista en l'art. 187.5 i 187.6 que, en el seu cas, s'haurà d'estendre a tota la unitat de zona.
- L'edificació respectarà els paràmetres següents: nombre màxim de plantes PB + 1 PP, Alçària màxima 8 m (sobre la rasant del vial). El projecte unitari de l'edificació considerarà el traçat en arc de la vialitat com a criteri compositiu. No s'admetran tanques de cap tipus en el fons de les parcel·les.
- Els usos admesos en aquesta zona són habitatge aïllat o aparellat.
11. La regulació específica de la zona E és:
- El nombre màxim d'habitatges i el sostre edificable que s'estableixen per a cada unitat de zona són els següents:

Unitat de zona	Nombre edificable	Sostre edificable (m²)
E1	71	14.000
E2	32	6.620

- L'edificació es realitzarà mitjançant un projecte únic de cada unitat de zona, que es podrà executar per fases. El projecte unitari contindrà la parcel·lació i determinarà els elements d'urbanització privada. El projecte unitari podrà ser substituït per un pla de millora urbana que determini la posició, la volumetria, l'accés i el tractament exterior de cada agrupació, a més de la parcel·lació i els elements d'urbanització privada. Una vegada aprovat el Pla, es podrà executar l'edificació mitjançant projectes parcials en parcel·les o agrupació de parcel·les de més de 4.000 m².
- L'edificació respectarà els paràmetres següents: nombre màxim de plantes PB + 1 PP, Alçària màxima 8 m (sobre la rasant del vial), agrupació màxima d'habitatges: 20. No hi haurà tanques i les separacions vegetals només s'admetran si han estat previstes en el projecte.
- L'ús admès és el d'habitatge en tipologia d'agrupacions amb un projecte únic.
12. La regulació específica de la zona F és:
. Està constituïda per una única unitat de zona, el nombre màxim d'habitatges admès és de 84 i el sostre màxim edificable és de 8.180 m².
. La zona F constitueix una única parcel·la urbanística i l'edificació s'executarà mitjançant un únic projecte arquitectònic.
. L'edificació respectarà els paràmetres següents: nombre màxim de plantes PB + 2 PP, alçària màxima 12 m (sobre rasant del vial). No hi haurà tanques, ni construïdes ni vegetals, que delimitin la parcel·la.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

- Els usos i tipologies admesos en aquesta zona són l'habitatge plurifamiliar, els usos comercials i l'ús hoteler. L'edificació reservarà, com a mínim, 1.000 m² amb destí a usos comercials al servei dels habitants del sector.
13. La regulació específica de la zona G és:
1. Constituïda per una única unitat de zona, el sostre màxim edificable és de 4.000 m².
2. La zona G constitueix una única parcel·la urbanística, i l'edificació s'executarà mitjançant un únic projecte arquitectònic.
3. L'edificació respectarà els paràmetres següents: nombre màxim de plantes PB + 2 PP, altura màxima: 12 m (relació cota terreny), separació mínima llindars: 10 m. S'admet la tanca de parcel·la amb elements vegetals.
4. Aquesta zona es reserva per a la construcció d'un centre clínic de recuperació física ("fitness center").
5. En el cas que, transcorreguts 5 anys des de l'aprovació definitiva d'aquest POUM, no s'hagués materialitzat aquesta iniciativa, es podrà aplicar, en aquesta zona, el règim previst per a les zones d'habitatge unifamiliar (A). En aquest cas, el potencial de nous habitatges seria de set i, en conseqüència, el potencial d'habitatges del conjunt del sector a Caldes de Malavella seria de 367.
14. Previsió d'aparcament. Els projectes de parcel·lació, estudis de detall o projectes unitaris d'edificació, que determinin la configuració concreta dels espais de cada unitat de zona, determinaran les reserves per a aparcament de vehicles i mantindran les proporcions mínimes següents: Zona A: 2 places/habitatge Zona B: 2" Zona C: 1,5 " Zona D: 1,5" Zona E: 1,5" Zona F: 1" + 10 places Zona G: 40 places. La determinació d'aquests espais d'aparcament podrà fer-se dins dels espais privatius, ja sigui a l'aire lliure o en espais coberts. Es preveurà, a més, un 20% d'aparcaments annexos a la vialitat pública en espais d'urbanització privada de la zona.
Les places d'aparcament compliran les condicions que estableix l'art. 153 i concordants d'aquestes normes urbanístiques, així com l'Annex 3 del Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada i l'Ordre 561/2006 del Ministeri de Vivenda per la qual es desenvolupa el Document Tècnic d'Accessibilitat pel que fa a les dimensions mínimes i percentatge de reserva de places per a minusvàlids.
15. Cota natural del terreny. Als efectes de determinació d'alçàries màximes, la cota natural del terreny es mesurarà en el centre geomètric de la planta de l'edifici. Aquesta cota de referència serà única per a tot l'edifici si, en el plànol de planta baixa, idealment situat a aquesta cota, no es produeixen, en cap punt, deferències de nivell de més de 2 m per sobre o per sota del perfil natural del terreny. En cas que es donin diferències de més de 2 m, s'organitzarà la planta baixa en diferents plans, cadascun dels quals es referirà a la cota natural del seu centre geomètric.

Article 188 Regulació específica del sector Nostra Sra. de la Llum (clau 4c4)
1. Comprèn els edificis del Sector residencial Nostra Sra. de la Llum, construït amb anterioritat a aquest POUM, realitzat segons el tipus d'ordenació d'edificació aïllada en edificis plurifamiliars, segons les característiques compositives del bloc assenyalades en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà (sèrie 3.6) d'aquest POUM.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

2. Per a aquest sector, s'admet un increment de l'edificació de fins a un 15% de l'edificació existent, sempre que sigui com a conseqüència d'un pla de millora urbana de rehabilitació integral del barri, o de figures anàlogues d'intervenció entre les definides a la legislació específica en matèria d'habitatge.
3. Mentre que no s'aprovi el Pla determinat a l'apartat anterior, només s'autoritzarà la construcció dels elements sortints i instal·lacions definides en aquestes normes urbanístiques per al tipus d'ordenació de volumetria específica, així com ampliacions i millores dintre dels gàlibs d'edificació determinats en els plànols de la sèrie 3.6 Ordenació detallada del sòl urbà, d'aquest POUM.
4. L'únic ús admès és el residencial, així com el comercial en planta baixa.

Article 189 Regulació específica del Sector Carmelites (clau 4c5)
1. Comprèn l'àmbit de l'illa de les Carmelites, a l'avinguda del Dr. Furest, determinat en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà (sèrie 3.6) d'aquest POUM, on està reflectida l'ordenació volumètrica existent i aprovada.
2. En el supòsit de voler modificar l'ordenació pel que fa a l'edificació sense realitzar, s'aplicaran els paràmetres definits en aquestes NNUU per a la subzona 4a1, i serà necessària l'aprovació d'un pla de millora urbana.
3. Els usos admesos són els definits en aquestes NNUU per a la zona anomenada d'ordenació en illa tancada (clau 3b) regulats a l'article 167 d'aquestes normes urbanístiques.

SECCIÓ 4a ZONA D'ORDENACIÓ EN CASES AGRUPADES (CLAU 5)

Article 190 Regulació general de la subzona d'ordenació en cases agrupades (clau 5)
1. Aquesta subzona correspon a parcel·les que, amb la normativa de l'anterior PGOU (antiga clau 7), es van consolidar habitatges plurifamiliars adossats en règim de propietat horitzontal i vertical.
2. Els paràmetres d'edificació i el règim d'usos són:
- Tipus d'ordenació: volumetria específica.
- L'edificabilitat, ocupació de parcel·la i alçàries queden regulades en els plànols d'ordenació (sèrie 3.6).
- L'alçària reguladora màxima serà de 7 m corresponents a PB+PP.
- Parcel·la mínima: l'existent en el moment de l'aprovació del POUM (es correspon amb la unitat de zona).
- Façana mínima de la parcel·la: l'existent en el moment de l'aprovació del POUM.
- Configuració unívoca, segons la volumetria específica.
- La separació mínima de les edificacions principal o auxiliar als llindars de la parcel·la serà de 3 m.
- El nombre màxim d'habitatges en cada unitat de zona serà l'existent a l'aprovació d'aquest POUM.

SECCIÓ 5a ZONA D'EDIFICACIÓ EN CASES AÏLLADES (CLAU 6)

Article 191 Definició i desplegament del Pla, tipus d'ordenació i subzones
1. Comprèn els sectors de sòl urbà consolidat provinents del desenvolupament de les urbanitzacions existents a Caldes de Malavella destinats a habitatge

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

unifamiliar aïllat, envoltat de jardí, i que s'ordena com a edificació aïllada segons el tipus d'edificació aïllada regulat en els articles 119 a 129 d'aquestes normes urbanístiques i la resta de paràmetres comuns d'edificació, sectors, parcel·lació i ús.
2. Com a norma general, l'estructura de la propietat en el sòl urbà està totalment consolidada, d'acord amb els projectes de reparcel·lació aprovats per a cada àmbit, i així s'indica en els plànols d'ordenació, la qual cosa vol dir que seran edificables les parcel·les de menor superfície a l'assenyalada per a cada subzona, sempre que estiguin recollides, com a tals, en els seus respectius projectes de reparcel·lació aprovats definitivament. S'admet la segregació de parcel·les que compleixen les condicions assenyalades per a cada zona.
3. Amb caràcter general i de vigència immediata, es defineixen les condicions que han de regular les noves edificacions, establint mesures de conservació de les condicions naturals tant de la pròpia parcel·la com de l'entorn.
4. En funció de les diferents característiques que defineixen les edificacions que conformen la zona, aquesta es divideix en les subzones següents:
Intensitat I: clau 6.b
Intensitat II: clau 6.c
Intensitat III: clau 6.d
5. Els paràmetres que regulen cada subzona es defineixen en els articles següents.
6. Es podran desplegar, de iniciativa pública, plans de millora urbana per a l'establiment de serveis i infraestructures i per fixar una imatge urbana sectorial correcta, reordenant els volums d'edificació.

Article 192 Habitatges aparellats
1. S'admet l'adossament de dues edificacions contigües sense deixar cap separació entre elles, s'hauran de projectar ambdós edificis amb una mateixa composició arquitectònica, així com les seves modificacions posteriors. Aquesta disposició haurà de respectar la totalitat dels paràmetres d'edificació definits per a cada subzona, llevat de la distància a la parcel·la a on s'adossi l'edificació.
2. També, s'admet l'adossament per a parcel·les contigües a edificacions construïdes amb anterioritat a aquest POUM, que tinguin la llicència municipal i estiguin construïdes al límit de la parcel·la. El mateix supòsit és d'aplicació per a les edificacions auxiliars.
3. Els edificis adossats hauran de tenir la façana principal donant al carrer i no es podran modificar les condicions d'edificació pel que fa a l'ocupació màxima de parcel·la i les distàncies als límits de la parcel·la del conjunt edificat.
4. Les construccions auxiliars no podran sobrepassar l'alçària de 3,30 m per sobre de la cota del terreny natural i s'haurà de respectar la distància als llindars veïns de 3 m.
5. Les construccions auxiliars computaran a efectes del coeficient d'edificabilitat.

Article 193 Règim d'usos a la zona clau 6
1. Amb caràcter general, s'admet, en totes les subzones, l'ús residencial en la seva categoria d'unifamiliar aïllat.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

2. La resta d'usos queden prohibits, llevat dels consolidats a l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal que estiguessin autoritzats per una llicència d'activitat anterior.
3. Excepcionalment, s'admeten els usos sociocultural, educatiu, religiós, així com l'ús d'oficina.
4. S'admet la construcció de piscines subjectes a les condicions particulars que regulin les ordenances municipals que es desenvolupin.

Article 194 Regulació de la subzona d'edificació unifamiliar aïllada, intensitat I (clau 6b)
1. Els paràmetres reguladors d'aquesta subzona són:
- Parcel·la mínima: 400 m²
- Coeficient d'edificabilitat neta: 0,75 m² sostre/m² sòl
- Ocupació màxima de la parcel·la: 45%
- Façana mínima de la parcel·la: 16 m
- Altura màxima de l'edificació: 7 m, corresponents a planta baixa i un pis.
2. La distància als límits exteriors de la parcel·la de l'edificació principal serà, com a mínim, de 3 m; quan la parcel·lació no sigui perpendicular a la via de façana, aquesta distància podrà disminuir a 1,5 m en una amplada de fins al 30% de la façana de l'edifici.
3. Com a norma general, en els plànols d'ordenació sèrie 3.6 "Ordenació detallada del sòl urbà" a escala 1:1000, s'assenyala la parcel·lació existent. Solament, es podrà subdividir en el cas que la parcel·la tingui una superfície igual o superior al doble de la que s'estableix com a mínima per a cada subzona. Es podrà modificar la parcel·lació existent mitjançant la tramitació d'un projecte de parcel·lació, en el qual s'indiquin quines parcel·les s'agrupen per, després, dividir-se en vàries de diferents, cadascuna de les quals haurà de complir els paràmetres principals de regulació de la subzona.
4. També, com a norma general, s'admet l'aparellament de fins a dos habitatges, sempre que la parcel·la on es construeixin tingui una superfície igual o superior al doble de la determinada com a mínima, i la façana tingui, almenys, una vegada i mitja la determinada com a mínima.

Article 195 Regulació de la subzona d'edificació unifamiliar aïllada, intensitat II (clau 6c)
1. Els paràmetres reguladors d'aquesta subzona són:
- Parcel·la mínima: 800 m²
- Coeficient d'edificabilitat neta: 0,60 m² sostre/m² sòl
- Ocupació màxima de la parcel·la: 35%
- Façana mínima de la parcel·la: 20 m
- Altura màxima de l'edificació: 7 m, corresponents a planta baixa i un pis.
2. La distància als límits exteriors de la parcel·la de l'edificació principals i auxiliars serà, com a mínim, de 3 m.
3. Com a norma general, en els plànols d'ordenació sèrie 3.6 "Ordenació detallada del sòl urbà" a escala 1:1000, s'assenyala la parcel·lació existent i que s'entén d'obligat compliment. Solament, es podrà subdividir en el cas que la parcel·la tingui una superfície igual o superior al doble de la que s'estableix com a mínima per a cada subzona. Es podrà modificar la parcel·lació existent mitjançant la tramitació d'un projecte de parcel·lació, en el qual s'indiquin

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

quines parcel·les s'agrupen per a, després, dividir-se en vàries de diferents, cadascuna de les quals haurà de complir els paràmetres de la subzona.
4. També, com a norma general, s'admet l'aparellament de fins a dos habitatges, sempre que la parcel·la on es construeixin tingui una superfície i igual o superior al doble de la determinada com a mínima, i la façana tingui, almenys, una vegada i mitja la determinada com a mínima.

Article 196 Regulació de la subzona d'edificació unifamiliar aïllada, intensitat III (clau 6d)
1. Els paràmetres reguladors d'aquesta subzona són:
- Parcel·la mínima: 2.000 m²
- Coeficient d'edificabilitat neta: 0,30 m² sostre/m² sòl
- Ocupació màxima de la parcel·la: 20%
- Façana mínima de la parcel·la: 30 m
- Altura màxima de l'edificació: 7 m, corresponents a planta baixa i un pis.
2. La distància als límits exteriors de la parcel·la de l'edificació principals serà, com a mínim, de 3 m, i la distància a la alineació de vial principal de 6 m.
3. Com a norma general, en els plànols d'ordenació sèrie 3.6 "Ordenació detallada del sòl urbà" a escala 1:1000, s'assenyala la parcel·lació existent i que s'entén d'obligat compliment. Solament, es podrà subdividir en el cas que la parcel·la tingui una superfície igual o superior al doble de la que s'estableix com a mínima.

SECCIÓ 6a ZONA INDUSTRIAL (CLAU 7)

Article 197 Definició i objectius
Correspon a zones destinades, predominantment, a l'ús industrial, ja sigui en fabriques, magatzems o tallers.

Article 198 Tipus de subzones
1. En funció de les diferents característiques que defineixen les edificacions que conformen la zona, aquesta es divideix en les subzones següents:
- Subzona industrial d'ordenació entre mitgeres: clau 7b
- Subzona industrial d'ordenació aïllada: clau 7c

Article 199 Definició de la subzona industrial d'ordenació entre mitgeres (clau 7b)
1. Aquesta zona comprèn aquells sectors de sòl urbà destinats a la ubicació de petites i mitjanes indústries i, també, magatzems que, per la naturalesa de l'activitat o dels productes que tracten, no generen situacions de risc per a la salubritat o la seguretat de les persones i que no generen molèsties al seu entorn immediat.
2. Constitueixen sectors totalment consolidats dins la trama urbana i que han estat, o no, el resultat d'una actuació urbanística sistematitzada.
3. El POUM té, com a objectiu, en aquesta zona, el manteniment de les seves condicions de volum i d'ús actuals.

Article 200 Regulació de la subzona industrial d'ordenació entre mitgeres (clau 7b)

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

1. Aquesta subzona correspon a les zones industrials existents amb una ordenació en filera o compacta.
2. Els paràmetres de regulació de l'edificació són els següents:
a) El tipus d'ordenació és el d'alineació a vial, amb una reculada mínima de 5 m respecte al vial. Els edificis existents amb anterioritat a aquest POUM, que tinguin una reculada inferior a aquesta distància, no es consideraran volums disconformes, però hauran d'adoptar aquesta distància en el supòsit de demolició i substitució de la nau.
b) La superfície mínima de parcel·la es fixa en 600 m². S'exceptuen d'aquesta condició les parcel·les de superfície inferior, amb la limitació que aquesta sigui igual o superior a 450 m² i existents amb anterioritat a l'aprovació provisional d'aquest POUM.
c) L'altura reguladora màxima serà de 10 metres. Per sobre d'aquesta alçària, solament, es permetran les xemeneies i els elements tècnics de les instal·lacions que, per les seves característiques, requereixin una major alçària; en cap cas, ultrapassaran els quinze (15) metres d'altura.
d) L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 70%. S'admet la planta soterrània, solament, en la projecció de la planta baixa. En ella, no s'hi permeten els usos i activitats que exigeixin una permanència continuada de persones.
e) El coeficient d'edificabilitat neta es fixa en 0,85 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
f) En el supòsit d'edificació de parcel·les encara no construïdes, s'aplicarà la profunditat edificable marcada en els plànols d'ordenació sèrie 3. 5 "Ordenació detallada del sòl urbà" a escala 1:1000.
g) No s'admet cap cos auxiliar, llevat de garites de vigilància i control a les portes, en cas de necessitat justificada.
h) Els espais no edificables es tractaran amb jardineria i arbrat, i s'haurà de disposar un arbre per cada cinquanta (50 m²) metres quadrats de parcel·la no ocupada per l'edificació.
i) Criteris compositius: l'edificació de cada parcel·la constituirà un conjunt arquitectònic únic, independentment de la seva possible construcció per fases, i és obligatori el manteniment d'una façana contigua paral·lela a l'alineació del vial.
j) S'admet un sol establiment industrial per parcel·la, a excepció d'aquells casos que estiguessin així configurats prèviament a l'entrada en vigor del POUM.

Article 201 Règim d'usos en la subzona industrial d'ordenació entre mitgeres (clau 7b)
1. Els usos admesos dins aquesta zona, a les dues subzones que comprèn són l'industrial tipus I i II en situacions 3a i 4a, excepte aquelles activitats classificades com a indústries tipus III.
2. Complementàriament, s'admet l'ús de magatzem, el d'espectacles, i també el cultural, la formació professional en les activitats industrials i els establiments comercials singulars segons el que determina el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
3. La resta d'usos queden prohibits, en especial, els d'habitatges.

Article 202 Definició i objectius de la subzona industrial d'ordenació aïllada (clau 7c)

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

1. Comprèn aquells sectors de sòl urbà en què s'ha produït un procés d'implantació industrial i que són el resultat d'actuacions sectorials sistematitzades que, en el seu conjunt, conformen una àrea tipològicament homogènia, malgrat la diversitat de les actuacions.
2. L'objectiu bàsic d'aquesta zona és garantir el desplegament normal de les activitats que, en aquests sectors, se situen i que donen cobertura a les necessitats que requereix la població de Caldes de Malavella.

Article 203 Regulació general de la subzona industrial d'ordenació aïllada (clau 7c)
1. El desplegament de l'edificació en aquesta zona es farà segons el tipus d'ordenació de volumetria específica regulat en els articles 130 a 134 d'aquestes normes.
2. L'atorgament de llicències en aquesta zona serà directe i immediat en el supòsit que el projecte constructiu que es presenti comprengui una unitat de zona completa, conceptualitzada com a aquell sòl homogèniament qualificat i comprès entre carrers o altres zones diferents. En el supòsit d'actuacions sectorials, caldrà que, prèviament, es tramiti i aprovi un projecte de parcel·lació d'acord amb les normes que, respecte d'això, es despleguen en els punts següents.
3. Les normes específiques de caràcter general aplicables a la zona són les següents:
a) L'altura reguladora màxima serà de 10 metres. Aquesta alçària es comptarà des del nivell del paviment de la planta baixa. Per sobre d'aquesta alçària, solament, es permetrà que sobresurtin les xemeneies i els elements tècnics de les instal·lacions que, per les seves característiques, requereixin una major alçària. En cap cas, ultrapassaran els quinze (15) metres d'altura.
b) S'admet la planta soterrània, que haurà de guardar les distàncies als llindars de la parcel·la definits en aquestes normes. En ella, no s'hi permeten les activitats que exigeixin una permanència continuada de persones.
c) Els espais no edificables es tractaran amb jardineria i arbrat, havent de disposar un arbre per cada cinquanta (50) metres quadrats de parcel·la no ocupada per l'edificació. En cap cas, es podran utilitzar aquests espais com a zones d'emmagatzematge a l'aire lliure o d'amuntegament de materials de rebuig de la instal·lació i s'han presentar, en tot moment, unes adequades condicions de decòrum urbà. En aquests espais, es disposarà d'un aparcament en quantia suficient d'acord amb les normes generals que, respecte d'això, s'assenyalen en aquestes normes.
d) Criteris compositius: l'edificació de cada parcel·la constituirà un conjunt arquitectònic únic, independentment de la possible construcció per fases.
4. Les condicions específiques de l'edificació seran:
a) La parcel·la mínima s'estableix en dos mil (2.000 m²) metres quadrats de sòl. S'exceptuen d'aquesta norma els terrenys anomenats can Cabanyils (marcats amb aquesta denominació en els plànols d'ordenació d'aquest POUM), la superfície de parcel·la mínima dels quals serà la totalitat de la unitat de zona definida en els plànols d'ordenació del POUM (sèrie 3.6. Ordenació detallada del sòl urbà).
b) En aquesta excepció, s'admet l'existència de fins a tres activitats diferents pertanyents al mateix grup empresarial.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

c) Les parcel·les tindran un front de façana al carrer de 30 metres, com a mínim.
d) El coeficient d'edificabilitat neta es fixa en 0,85 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl. S'exceptuen d'aquesta norma els terrenys anomenats can Cabanyils (i marcats amb aquesta denominació en els plànols d'ordenació d'aquest POUM), on el coeficient d'edificabilitat neta serà de 0,50 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
e) L'ocupació màxima de la unitat de zona o de la parcel·la, en el seu cas, serà del 70%.
f) Les separacions de les edificacions a carrer seran de 10 metres, almenys en les dues terceres parts de l'edificació, amb una distància mínima de 5 m a la resta de l'edificació. Respecte a la resta de límits, la separació serà també de 5 metres.
g) S'admet un sol establiment industrial per parcel·la. S'exceptuen d'aquesta norma els terrenys anomenats can Cabanyils (marcats amb aquesta denominació en els plànols d'ordenació d'aquest POUM), on s'admet l'existència de fins a tres activitats diferents pertanyents al mateix grup empresarial.

Article 204 Règim d'usos a la subzona industrial d'ordenació aïllada (clau 7c)
1. Els usos predominants dins aquesta zona són els industrials en tots els seus tipus, en situacions 3a i 4a, excepte els supòsits d'activitats insalubres i perilloses contemplats a la Llei d'intervenció integral de l'administració ambiental.
2. Complementàriament, s'admet l'ús comercial i l'esportiu, així com el residencial limitat a l'habitatge del vigilant, si escau. La resta d'usos queden prohibits.

SECCIÓ 8a ZONA DE ORDENACIÓ DE SERVEIS (CLAU 8)

Article 205 Definició, objectius i subzones
1. Inclou les zones d'activitat econòmica diferents de la industrial o la logística amb predomini d'un ús concret de tipus terciari, hoteler o lúdic/recreatiu.
2. Aquest POUM estableix tres subzones d'aquesta qualificació en funció de l'ús predominant:
- Serveis: subzona residencial temporal: hoteler (clau 8a)
- Serveis: subzona comercial (clau 8b)
- Serveis de tipus lúdic/recreatiu: balnearis (clau 8e)
3. Els objectius del Pla, en aquesta zona, són conseqüència directa de la pròpia definició i es poden concretar en el manteniment de les volumetries aprovades i regular, en el seu cas, els processos de transformació que es puguin produir en el futur.

Article 206 Règim aplicable a la subzona residencial temporal: hoteler (clau 8a) i comercial (clau 8b)
1. La subzona residencial temporal: hotelera (clau 8a) correspon a aquells sòls destinats a instal·lacions hoteleres en la seva més àmplia accepció i que es despleguen en forma de construccions singulars a sobre d'una parcel·la de grans dimensions.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

2. El tipus d'ordenació a la subzona residencial temporal: hotelera (clau 8a) serà el d'edificació aïllada, regulat en els articles 119 a 129 d'aquestes normes.
3. Els paràmetres d'edificació aplicables a la subzona residencial temporal hotelera (clau 8a) són:
- El coeficient d'edificabilitat neta és de 0,80 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
- El percentatge màxim d'ocupació de l'edificació és del 35% de la superfície de la parcel·la.
- La parcel·la mínima és l'existent.
- L'alçària màxima de l'edificació és d'11 metres, equivalents a PB+2 PP.
- El perímetre regulador se separarà un mínim de 3 metres de tots els límits de la unitat de zona.
4. L'ús principal és el residencial - hoteler, definit a l'article 137 d'aquestes normes.
5. S'admeten els usos complementaris següents, lligats a l'activitat principal: comercial individual, espectacles i locals de reunió, recreatiu, sociocultural i garatge i aparcament.
6. La resta d'usos queden prohibits a la subzona.
7. El desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal, en aquesta subzona, requereix un estudi volumètric global del conjunt de l'edificació, encara que es desenvolupi per fases.
8. La subzona comercial (clau 8b) correspon a edificacions destinades a l'ús comercial segons el que estableixen els articles 136 i 138 d'aquestes normes urbanístiques en la modalitat comercial individual.
9. El tipus d'ordenació a la subzona comercial (clau 8b) serà el d'edificació aïllada regulada en els articles 119 i 129 d'aquestes normes.
10. Els paràmetres d'edificació aplicables a la subzona comercial (clau 8b) són:
- El coeficient d'edificabilitat neta és de 0,80 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
- El percentatge màxim d'ocupació de l'edificació és del 60% de la superfície de la parcel·la.
- La parcel·la mínima és l'existent.
- L'alçària màxima de l'edificació és de 8 metres, equivalents a PB+1 PP.
- El perímetres regulador se separarà un mínim de 3 metres de tots els límits de la unitat de zona.
11. L'ús principal és el comercial, definit a l'article 137 d'aquestes normes.
12. S'admeten els usos complementaris següents, lligats a l'activitat principal: oficines, magatzem, recreatiu, sociocultural, garatge i aparcament.
13. La resta d'usos queden prohibits a la subzona.

Article 207 Règim aplicable a la subzona de tipus lúdic/recreatiu: balnearis (clau 8e)
1. Correspon a aquells sòls en què existeixen instal·lacions balneàries, que inclouen usos hotelers, medicoassistencials, recreatius, activitats en les quals el planejament urbanístic vol incidir, definint uns tipus d'edificació adequat a les necessitats de desplegament d'aquestes activitats, l'efecte de millorar la capacitat d'atracció de la demanda potencial que han d'atendre.
2. El coeficient d'edificabilitat neta és d'1,20 m² sostre/m² sòl, a aplicar sobre la superfície de la zona, exclosa l'àrea de parc privat de protecció assenyalada en els plànols de la sèrie 3.6 (Ordenació detallada del sòl urbà) d'aquest POUM.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

3. El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica, regulat en els articles 130 a 134 d'aquestes normes.
4. En el supòsit que la volumetria no estigui determinada en els plànols del POUM (sèrie 3.6 Ordenació detallada del sòl urbà), regiran els paràmetres d'ordenació següents:
a) Es mantindran els edificis clàssics actuals, essent preceptiva la seva rehabilitació.
b) Alçària reguladora: la dels edificis principals actuals sobre els quals es podrà incrementar una planta limitada al 50% d'ocupació de la planta immediatament inferior, sempre que el projecte respecti les determinacions del Catàleg i l'harmonia de l'edificació amb manteniment de les característiques compositives.
c) Ocupació màxima de la parcel·la: el 70% de la zona, exclosa la faixa de verd privat de protecció assenyalada en els plànols de la sèrie 3.6 (Ordenació detallada del sòl urbà) d'aquest POUM.
d) Sobre l'àrea definida en el POUM com a verd privat de protecció, s'admet l'ocupació de fins a un 5% de la seva superfície per a edificacions auxiliars que no tinguin una alçària superior a 5 m.
e) Es permet l'ocupació en el subsòl per a la construcció d'aparcaments i instal·lacions que s'haurà de regular mitjançant un pla especial que en defineixi l'ordenació.
5. Els usos admesos a la zona són:
- Sanitari assistencial, vinculat a l'ús principal
- Hoteler, associat a l'ús principal
- Magatzems associats a l'ús principal
- Oficines lligades a l'ús principal
- Comercial individual associat a l'ús principal
- Sociocultural associat a l'ús principal
- Recreatiu, associat a l'ús principal
- Garatges propis o oberts als clients i usuaris de les instal·lacions
- Residencial, limitat a l'habitatge del vigilant, en el seu cas.
6. La resta d'usos queden prohibits.

Article 208 Determinacions especifiques dels àmbits definits en el POUM com a subzona 8e
1. Dins de la subzona de tipus lúdic/recreatiu: balnearis (clau 8e), aquest POUM diferencia dos àmbits:
- Balneari Vichy: clau 8e1
- Balneari Prats: clau 8e2
2. L'ampliació del Balneari Vichy Catalan, en més d'un 5% de la seva actual superfície construïda, requerirà la prèvia aprovació d'un pla de millora urbana, amb l'únic objectiu de regular la composició volumètrica i de façanes de l'ampliació, així com la prèvia cessió, a l'Ajuntament, del sòl de la finca qualificada com a sistema viari.
No obstant això, la propietat cedirà, anticipadament, el sòl de la finca qualificat com a sistema viari si, abans de l'aprovació del pla de millora urbana esmentat, l'Ajuntament executa el projecte d'ampliació de l'avinguda del Doctor Furest.
3. L'ampliació del Balneari Prats queda subjecte a les condicions d'ordenació definides en els plànols d'ordenació. Es podrà alterar la volumetria definida en

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

el POUM per a l'àmbit clau 8e2 del Balneari Prats, amb la subjecció als paràmetres determinats a l'article anterior mitjançant un pla de millora urbana.

SECCIÓ 9a ZONA D'ACTIVITATS LOGÍSTIQUES (CLAU 9 C)

Article 209 Definició, objectius i subzones
1. Aquesta subzona correspon a les zones d'activitats de logística i comercialització de productes a l'engròs, lligades al tractament i distribució d'aigua de fonts i d'embotellament d'aigües existents a Caldes i que, per les seves especificitats, requereixen d'una ordenació en volumetria específica.
2. Aquest POUM classifica, com a subzona 9c, tres àmbits diferents, assenyalats en els plànols del POUM (sèrie 3.6 Ordenació detallada del sòl urbà) corresponents a:
- 9c1 Planta embotelladora Vichy Català
- 9c2 Planta embotelladora Sant Narcís
- 9c3 Planta embotelladora Aigües de Malavella

Article 210 Regulació dels usos i de l'edificació
1. Els paràmetres generals de regulació de l'edificació són els següents:
a) El tipus d'ordenació és el de volumetria específica regulat en els articles 130 a 134 d'aquestes normes urbanístiques.
b) La superfície mínima de parcel·la es fixa en 1.000 m².
c) L'altura reguladora màxima serà de 10 metres. Per sobre d'aquesta alçària, solament es permetran les xemeneies i els elements tècnics de les instal·lacions que, per les seves característiques, es requereixi una major alçària; en cap cas, ultrapassaran els quinze (15) metres d'altura.
d) L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 70%. S'admet la planta soterrània solament en la projecció de la planta baixa. En ella, no s'hi permeten els usos i activitats que exigeixin una permanència continuada de persones.
e) El coeficient d'edificabilitat neta es fixa en 0,85 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
f) L'ampliació de les instal·lacions de la planta en més d'un 5% de la seva superfície construïda actual requerirà la prèvia aprovació d'un pla de millora urbana, amb l'únic objectiu de regular la composició volumètrica i de façanes de l'ampliació, respectant les línies de separació de l'edificació respecte al carrer fixades en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà (sèrie 3.6).
g) Els espais no edificables es tractaran amb jardineria i arbrat, i s'ha de disposar un arbre per cada cinquanta (50) metres quadrats de parcel·la no ocupada per l'edificació.
2. Les instal·lacions de la planta embotelladora constituiran sempre un únic establiment, en parcel·la única i indivisible, en el qual es podrà exercir una activitat o més d'una, d'acord amb els usos admesos en aquesta zona.
3. Els usos admesos en aquesta zona són els següents: industrial tipus I i II en situacions 3a i 4a, oficines, magatzem i residencial, habitatge limitat al vigilant de les instal·lacions.

Article 211 Especificitats de les diferents subzones de la zona 9c
1. Especificitats de l'àmbit 9c1

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

- Amb subjecció als paràmetres generals continguts a l'article anterior, l'edificabilitat neta de la zona s'aplicarà a la totalitat de la seva superfície, exclòs l'àmbit qualificat de zona de protecció de la deu.
- L'ampliació de les instal·lacions de la planta en més d'un 5% de la superfície construïda actual requerirà també, a més de l'aprovació del pla de millora urbana per a la regulació de la composició volumètrica i de façanes de l'ampliació, la cessió del sòl de la finca qualificada com a sistema viari.
No obstant això, la propietat cedirà, anticipadament, el sòl de la finca qualificat com a sistema viari si, abans de l'aprovació del pla de millora urbana esmentat, l'Ajuntament executa el projecte d'ampliació de l'avinguda del Doctor Furest.
- L'ordenació de l'edificació se situarà respectant les línies d'edificació assenyalades en els plànols de la sèrie 3.6 Ordenació detallada del sòl urbà d'aquest POUM.
2. Especificitats de l'àmbit 9c2
- L'aprovació d'un pla de millora urbana per a concretar l'ordenació de l'edificació o d'ampliació estarà condicionada a la cessió, com a espai públic, de la franja afectada de vial per aquest POUM.
- L'ordenació de l'edificació se situarà respectant una distància de 6 m a la façana de la carretera de Llagostera, almenys, en dues terceres parts de la seva longitud.
3. Especificitats de l'àmbit 9c3
- Amb subjecció als paràmetres generals continguts a l'article anterior, l'edificabilitat neta de la zona s'aplicarà a la totalitat de la superfície, exclòs l'àmbit qualificat de parc privat.
- L'ordenació de l'edificació se situarà respectant les línies d'edificació assenyalades en els plànols de la sèrie 3.6 Ordenació detallada del sòl urbà d'aquest POUM.

SECCIÓ 10a ZONA DE CONSERVACIÓ DE TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA (CLAU 11)

Article 212 Definició
1. Comprèn aquells edificis que, atesa l'organització específica de l'edificació o la qualitat dels edificis que contenen, són mereixedors d'una especial atenció pels seus valors, i la conseqüent inclusió en el Catàleg de béns protegits, on es recullen amb l'objectiu del manteniment de la tipologia d'edificació.

Article 213 Règim general aplicable a la zona
1. Per a cadascun d'aquests edificis, s'aplicaran les disposicions contingudes en el document anomenat Catàleg de patrimoni d'aquest POUM i seran d'aplicació les normes contingudes sobre patrimoni d'aquestes normes urbanístiques i el propi Catàleg.
2. Aquests edificis podran ser objecte d'obres de manteniment, consolidació o ampliació, sempre que es mantingui la composició arquitectònica actual i amb subjecció a les normes següents.
3. En els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà (sèrie 3.6 d'aquest POUM), es fitxen els paràmetres reguladors de les possibilitats d'ampliació o nova edificació en cadascun dels àmbits d'aquesta qualificació.
4. En el supòsit que aquests paràmetres no estiguin fixats en els plànols del POUM, s'aplicaran els valors següents:

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

- El coeficient d'edificabilitat màxim aplicable serà d'1 m² de sostre per m² de solar.
- L'altura màxima de la edificació serà la permesa a les parcel·les de l'entorn immediat.
- En el supòsit que l'edificabilitat que està consolidada a l'actualitat sigui igual o superior a 0,9 m²/m², s'admet una ampliació de fins a un 15% de l'edificació existent.

5. El tipus d'ordenació serà el de volumetria especifica regulat en els articles 130 a 134 d'aquestes normes urbanístiques.
6. Per a l'ampliació de l'edificació, serà preceptiva la tramitació i aprovació d'un pla de millora urbana amb el contingut fixat en el Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
7. En aquest Pla, la densitat màxima d'habitatges serà de 80 habitatges/ha.
8 L'ús predominant admès és solament el residencial.
9. Complementàriament, s'admeten els usos següents:
- Hoteler.
- Publicoadministratiu
- Sanitari assistencial
- Sociocultural
- Educatiu

CAPÍTOL III DETERMINACIONS SOBRE EL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Article 214 Definició, objectius i subzones

1. Comprèn aquells sectors que el Pla general d'ordenació urbana vigent fins a aquesta revisió recollia com a polígons d'actuació, a l'efecte de determinar la seva ordenació detallada mitjançant la redacció d'un pla especial que desplegués les determinacions contingudes en el Pla general d'ordenació urbana de 1988 i que, des de llavors, no s'han desenvolupat. Són sectors amb un cert grau de centralitat i que constitueixen opcions clares de creixement, encara que presenten una manca important d'infraestructures d'urbanització, la qual cosa fa que s'hagin de considerar com a urbà no consolidat, d'acord amb la definició que es fa a l'article 31 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
2. L'objectiu bàsic del Pla d'ordenació urbanística municipal, en aquesta zona, és el de regular el desplegament d'aquests sectors per tal de facilitar-ne el desplegament urbanístic de forma immediata a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal , mitjançant la tramitació i aprovació d'un pla de millora urbana, amb l'objectiu de completar el teixit urbà existent al seu voltant.
3. Malgrat això, en els àmbits on el POUM estableix una ordenació concreta de l'edificació i només és necessari el desenvolupament del Sistema d'actuació previst, per tal de garantir la cessió del sistemes marcats en el POUM, es podrà desenvolupar mitjançant un projecte de reparcel·lació. Aquests àmbits estan marcats, en el POUM, com a polígons d'actuació urbanística (PAU), i són els següents:
Polígon d'Actuació PAU- 4: Façana inici carretera Gi-673
Polígon d'actuació PAU- 10: Estació de ferrocarril
4. El desplegament de cada Sector de millora urbana seguirà les indicacions que conté el Pla d'ordenació urbanística municipal, tant pel que fa a l'estructura i característiques de la xarxa viària, a la localització dels sòls destinats a espais

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

lliures públics com els equipaments de titularitat pública i a les tipologies d'ordenació previstes a les illes aptes per a l'aprofitament privat.
5. La delimitació dels sectors d'actuació produeix els efectes previstos a l'article 119 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010) i, en conseqüència, són espais que queden afectats per la suspensió de llicències fins que sigui ferm, en via administrativa, l'acord d'aprovació de la reparcel·lació; llevat d'aquelles petites actuacions que no impossibilitin o dificultin l'execució del planejament i la reparcel·lació. En tot cas, aquestes actuacions no seran indemnitzables.
6. Caldrà la redacció i execució d'un pla de millora urbana com a pas previ a l'exercici del dret d'edificació, en els sectors de sòl urbà no consolidat següents:
Sector de Millora Urbana PMU 01 Sector Bosc d'en Manao
Sector de Millora Urbana PMU 02 Carrer de Josep Soler
Sector de Millora Urbana PMU 03 Polígon Na Sra. de la Llum
Sector de Millora Urbana PMU 04 Equipaments del Llac del Cigne
Sector de Millora Urbana PMU 05 Naus a la carretera GI-674
Sector de Millora Urbana PMU 06 Sector Residencial Vichy
Sector de Millora Urbana PMU 07 Riera Lleixiu
Sector de Millora Urbana PMU 08 Balneari Prats
Sector de Millora Urbana PMU 09 Balneari Vichy Català
c) La delimitació i característiques d'aquests sectors es detallen a les fitxes de l'annex d'aquestes Normes. No obstant això, en els articles que segueixen, es despleguen les condicions generals més destacables a cada un d'aquests sectors de planejament.
d) Malgrat això, es determina una limitació del nombre d'habitatges admesos en aquests sectors, mitjançant una densitat màxima admesa d'habitatges per hectàrea:
PMU 01 Sector Bosc d'en Manao: 30 habitatges/ha
PMU 02 Carrer de Josep Soler: 60 habitatges/ha
PMU 03 Nostra Senyora de la Llum: 81 habitatges/ha
PMU 04 Equipaments Llac del Cigne: 6 habitatges/ha
PMU 05 Naus a la carretera GI-674: 0 habitatges/ha
PMU 06 Sector Residencial Vichy: 40 habitatges/ha
PMU 07 Riera Lleixiu: 79 habitatges/ha
PMU 08 Balneari Prats: 0 habitatges/ha
PMU 09 Balneari Vichy Català: 0 habitatges/ha

Article 215 Desplegament del Pla d'ordenació urbanística municipal
1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal determina, en aquesta zona, l'estructura general del territori, així com els paràmetres bàsics de l'ordenació i la distribució espacial, deixant pendent la seva concreció definitiva a la tramitació i aprovació de la figura de planejament derivat corresponent.
2. Conseqüentment amb el que es diu en el punt anterior, el desplegament del Pla d'ordenació en aquesta zona requerirà la tramitació prèvia d'un pla de millora urbana que desplegui els continguts normatius generals del Pla d'ordenació.
3: El contingut dels plans de millora urbana s'ajustarà a allò que determina l'article 68 de la Llei d'urbanisme, i són obligatòries les cessions per a sistemes establertes directament per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal amb les possibilitats d'ajustaments establertes a l'article 17 d'aquestes normes.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

4. En tot cas, són de cessió gratuïta i obligatòria a favor del municipi els terrenys corresponents a les reserves per a espais lliures i zones verdes, vials i equipaments continguts a les fitxes annexes, de conformitat amb la legislació vigent.
5. En compliment dels objectius i el que disposa l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), els plans de millora urbana han de reservar, per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial, i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat, llevat dels supòsits definits a la Llei 3/2009 de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics. A les fitxes annexes d'aquest POUM, s'estableixen, per a cada sector, els supòsits de nova implantació i es determina la quantia estimada d'aquest sostre.

Article 216 Gestió dels plans de millora urbana
1. En tots els sectors de millora urbana assenyalats per aquest Pla, és d'aplicació el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Ara bé, aquesta modalitat és indicativa i genèrica i, per tant, en el planejament derivat en el seu cas, o bé mitjançant la tramitació prevista a l'article 119 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), podrà ser substituït per una altra modalitat.
2. S'entendrà, automàticament, substituïda la modalitat de compensació bàsica per la de compensació per concertació, si es compleixen els requisits de la sol·licitud i altres establerts a l'article 129 i següent del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), sense necessitat de modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal.
3. L'Ajuntament podrà determinar com a obligatòria la constitució d'entitats de conservació a cada àmbit en el pla de millora urbana.

Article 217 Qualificacions aplicables en el Sector de millora urbana
1. L'àmbit de cada sector està assenyalat en els plànols de l'ordenació d'aquest POUM i a les fitxes de desenvolupament adjuntes a aquest POUM.
2. L'estructura viària i els espais de cessió obligatòria i gratuïta (espai viari) seguiran les directrius que es recullen en els plànols d'ordenació sèrie 3.6- "Ordenació detallada del sòl urbà" a escala 1:1000, així com a la fitxa annexa corresponent.

TÍTOL V REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL I SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

SECCIÓ 1a DETERMINACIONS GENERALS

Article 218 Classificació del sòl urbanitzable delimitat
1. El Pla d'ordenació urbanística municipal inclou, en aquesta classificació, aquells terrenys que es consideren aptes per a la urbanització i complementació de l'estructura urbana dins el marc d'un desplegament urbanístic sostenible, i que es consideren necessaris per a garantir el

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

creixement normal de la població i, també, de l'activitat econòmica i la demanda social.
2. En funció de les previsions del desenvolupament urbanístic previst, així com dels objectius de la política urbanística per a satisfer les necessitats col·lectives de dotacions i espais lliures, aquest POUM classifica, com a sòl urbanitzable delimitat, aquells sectors en els qual el desplegament estigui previst dins els pròxims dos sexennis.

Article 219 Desplegament del Pla d'ordenació urbanística municipal
1. El desplegament dels sectors de sòl urbanitzable delimitat estarà subjecte a les determinacions específiques que, envers a ells, s'estableixen a la documentació normativa d'aquest Pla general d'ordenació urbanística municipal.
2. L'ordenació detallada dels sectors es farà a través de plans parcials urbanístics amb l'abast que es determina a l'article 65 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010). En concret, especificaran les característiques i traçat de les obres d'urbanització bàsiques, així com les característiques dels sòls de dotacions i d'espais públics que el Pla prevegi, avaluant el cost que representa la implantació en el territori.
3. Els estàndards per a sistemes locals complementaris es fixen, específicament, per a cada tipus de zona i, amb caràcter mínim, d'acord amb el que estableix l'article 64 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010). Aquests sòls seran de cessió obligatòria i gratuïta i totalment urbanitzats; en el cas del Sistema d'espais lliures i zones verdes, s'haurà de realitzar, a càrrec dels propietaris, l'enjardinament total.
4. Els espais assenyalats per a aquests sistemes vénen detallats en els plànols d'ordenació d'aquest POUM amb dos tipus d'especificacions. Aquells que, per la seva característica de formar part de l'estructura general i orgànica del territori definida en aquest POUM, no podran ser objecte d'alteració substancial en el pla parcial respectiu i aquells altres que, pel seu caràcter complementari, només s'indiquen amb caràcter indicatiu (amb un asterisc al costat de la qualificació), i serà l'ordenació definida en el Pla parcial la que determinarà la ubicació i forma definitives.

Article 220 Limitacions a l'exercici de les facultats dominicals
1. Els propietaris del sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns que s'enumeren en els articles 44 i 45 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), que són:
a) Repartir, equitativament, els beneficis i les càrregues derivades del planejament.
b) Cedir, a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament als sistemes urbanístics locals, com a mínim, amb la quantia establerta a l'article 65 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), tenint en compte que l'àmbit d'actuació és el sector del Pla parcial corresponent.
c) Cedir, a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui dins l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
d) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sense perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, amb càrrec a les empreses

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

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) Conservar les obres d'urbanització, agrupades legalment com a Junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit, voluntàriament, aquesta obligació o bé ho estableixi el Pla parcial, i la vincularà, objectivament, a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
g) Cedir, a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys.
h) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística, fins i tot l'adquisició de terrenys necessaris per a l'execució.
I) Edificar els habitatges de protecció oficial a què fa referència l'apartat 3 d'aquest article en el termini màxim de dos anys des de l'inici de les obres d'urbanització i, a tres, des de la data d'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització o des de la corresponent llicència d'obres, d'acord amb el que determina l'art. 68 2 del Reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006).
2. La cessió de sòl a què es refereix l'apartat g) pot ser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys a fora del sector, en el supòsit que la promoció urbanística hagi de donar lloc a un únic establiment industrial, comercial o hoteler, o també en el supòsit que es tracti de millorar la política d'habitatge. En aquests casos, aquest equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl. En tots dos casos, el planejament urbanístic derivat ha d'expressar, amb caràcter indicatiu, la posició i el valor dels terrenys substitutoris que caldrà precisar en el procés de reparcel·lació.
3. En compliment dels objectius i el disposat a l'article 57.3 de la Llei d'Urbanisme, s'ha de reservar, per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial, i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat, llevat dels supòsits definits a la Llei 3/2009 de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.
4. Excepcionalment, es podrà autoritzar donar, al sòl, els usos provisionals i de fer-hi les obres provisionals d'acord amb el que estableix la Llei d'urbanisme.

Article 221 Paràmetres de l'ordenació del sòl urbanitzable
1. Aquest Pla determina l'aprofitament urbanístic de cada sector de desenvolupament, mitjançant els paràmetres següents:
a) Índex d'edificabilitat bruta del sector. Senyala els índexs màxims d'edificabilitat, expressats en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl respecte de la superfície total del sector objecte del Pla parcial urbanístic, excepte els espais qualificats de Sistema hidrogràfic continguts dins del sector.
b) Superfície de sostre edificable. Indica el total sostre edificable dins de l'àmbit del sector objecte del Pla parcial urbanístic.
c) Número màxim d'habitatges. Indica el nombre màxim d'habitatges que es poden construir en desenvolupament del Pla. El número màxim d'habitatges establert a la fitxa és indicatiu i podrà tenir variacions de fins a un 10% en

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

funció del programa de vivendes, d'acord amb el que disposen aquestes normes.
d). Distribució del sòl de titularitat pública. És la superfície de sòl que s'ha de destinar a usos públics i que es fixa en quantia o percentatge per a cada sector a les fitxes annexes de desenvolupament, i sempre haurà d'assolir, com a mínim, el que senyalen els articles 65.3 i 4 del Decret legislatiu 1/2010.
2. Aquest aprofitament urbanístic està fixat a cadascuna de les fitxes de desenvolupament de sector d'aquest POUM, que seran normatives. L'ordenació de cada sector en el pla parcial respectiu precisarà els límits de zona i l'ordenació definitiva de l'edificació i dels usos, i es pot alterar el percentatge d'habitatges destinats a cada tipus de zona entre les determinades per al sector en el Pla d'ordenació urbanística municipal.

Article 222 Enumeració dels sectors de desenvolupament en sòl urbanitzable delimitat
En els plànols d'ordenació d'aquest Pla i en el document normatiu annex "Fitxes dels sectors de planejament en el sòl urbanitzable Delimitat", es detallen els paràmetres i altres qüestions de cadascun dels sectors, que són:
Sector de Pla parcial PP01 Porta de la Vila
Sector de Pla parcial PP02 Desenvolupament del Veïnat d'Israel
Sector de Pla parcial PP03 Sector Camp Nou
Sector de Pla parcial PP04 Sector Pineda d'en Sala
Sector de Pla parcial PP05 Sector balneari de can Rufí
Sector de Pla parcial PP06 Sector Puig de les Moleres
Sector de Pla parcial PP07 Ampliació Aigües Bones
Sector de Pla parcial PP08 Desenvolupament sud
Sector de Pla parcial PP09 Sector Can Palamós
Sector de Pla parcial PP10 Sector Pineda de Can Pol
Sector de Pla parcial PP11 Ampliació Can Solà
Sector de Pla parcial PP12 Sector industrial N - II
Sector de Pla parcial PP13 Sector d'activitat econòmica de Tapiots
Sector de Pla parcial PP14 Ampliació Santa Seclina

Article 223 Zones del sòl urbanitzable delimitat
1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal determina diferents qualificacions zonals per al desenvolupament del sòl urbanitzable, que són:
a) Sòl de desenvolupament residencial, (clau 31)
b) Sòl de desenvolupament d'activitats econòmiques, industrials (clau 34)
e) Sòl de desenvolupament mixt (clau 37)
2. En els articles següents, s'estableix la regulació dels paràmetres d'edificació i dels usos en cada zona.

SECCIÓ 2a REGULACIÓ DE LES ZONES DEL SÒL URBANITZABLE

Article 224 Zona de sòl urbanitzable delimitat: sòl de desenvolupament residencial, (clau 31)
1. Comprèn els sòls urbanitzables programats, per als quals el Pla d'ordenació urbanística municipal preveu un desenvolupament de tipus eminentment residencial.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

2. Es distingeixen dues subzones segons la intensitat de l'aprofitament urbanístic i el tipus d'ordenació aplicable a cadascuna d'elles.
Subzona Sòl de desenvolupament residencial, densitat alta (clau 31a)
Subzona Sòl de desenvolupament residencial, densitat mitjana (clau 31b)
3. Aquesta distinció es realitza a títol d'emmarcament de les zones que podran contenir els plans parcials respectius. La delimitació d'aquestes, en els plànols d'aquest POUM i a les fitxes annexes a aquestes normes urbanístiques, només tenen un caràcter indicatiu, i podran ser alterades en els plans parcials sense que això signifiqui un increment de l'aprofitament (edificabilitat i densitat) fixat per aquest POUM. Per tant, en el supòsit de sectors on aquest POUM qualifica sòl com a residencials (clau 31) amb diferents subzones, el pla parcial respectiu podrà alterar, de forma justificada, els seus límits i la disposició sense que l'ordenació proposada impliqui un aprofitament urbanístic superior al conferit per aquest POUM.

Article 225 Condicions comunes d'ús en aquesta zona
1. L'ús predominant en aquesta zona és el residencial i haurà de ser predominant la seva categoria plurifamiliar en la subzona 31a i d'unifamiliar en la subzona 31b.
2. Complementàriament, s'admeten els usos següents en ambdues subzones:
- Publicoadministratiu
- Sanitari assistencial
- Sociocultural
- Educatiu, recreatiu i religiós
3. En la subzona 31.a, també s'admeten, com a complementaris, els usos següents:
- Comercial individual en planta baixa o col·lectiu en edifici exclusiu. Els grans establiments comercials (DL 1/2009) queden pendents de la definició de trama urbana consolidada d'acord amb la Llei.
- Hoteler
- Oficines
- Indústries taller i indústries tipus I en 1a
- Garatges oberts al públic
- Espectacles i sales de reunió, en locals tancats
4. La resta d'usos queden prohibits

Article 226 Paràmetres reguladors de la Subzona sòl de desenvolupament residencial, densitat alta (clau 31a)
1. El tipus d'ordenació en aquesta zona serà el que desenvolupin els plans parcials respectius, que hauran de fixar els paràmetres d'ordenació amb subjecció a allò disposat en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
2. L'altura màxima de l'edificació es fixa en 10 m, corresponents a planta baixa i dues plantes pis.

Article 227 Paràmetres de la subzona sòl de desenvolupament residencial, densitat mitjana (clau 31b)
1. El tipus d'ordenació en aquesta zona podrà ser el que desenvolupin els plans parcials respectius, que hauran de fixar els paràmetres d'ordenació amb subjecció a allò disposat en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

2. L'altura màxima de l'edificació es fixa en 7 metres corresponents a planta baixa i planta pis.

Article 228 Zona sòl de desenvolupament d'activitats econòmiques, industrials (clau 34))
1. Comprèn els sòls urbanitzables de desenvolupament exclusivament industrial.
2. S'estableixen dues subzones:
- Subzona de alta densitat, naus en filera clau 34a
- Subzona de baixa densitat, edificació aïllada clau 34b
3. Aquesta distinció es realitza a títol d'emmarcament de les zones que podran contenir els plans parcials respectius. La delimitació d'aquestes, en els plànols d'aquest POUM i a les fitxes annexes a aquestes normes urbanístiques, només té un caràcter indicatiu, i podran ser alterades en els plans parcials, sense que això signifiqui un increment de l'aprofitament (edificabilitat) fixat per aquest POUM. Per tant, en el supòsit de sectors on aquest POUM qualifica sòls com a industrials (clau 34) amb diferents subzones, el pla parcial respectiu podrà alterar, de forma justificada, els límits i la disposició, sense que l'ordenació proposada impliqui un aprofitament urbanístic superior al conferit per aquest POUM.

Article 229 Condicions d'usos en ambdues subzones
1. Els usos admesos a la zona són:
- Industrial en totes les seves categories i magatzems
- Garatges, d'abastament
- Espectacles i locals de reunió
2. Els respectius plans parcials ajustaran aquest règim d'usos. Els usos residencials queden prohibits.

Article 230 Paràmetres reguladors de la Subzona d'alta densitat, naus en filera (clau 34a)
1. El tipus d'ordenació és el de volumetria específica, limitat a l'organització de naus alineades, construïdes entre mitgeres i amb la mateixa alçària.
2. La profunditat edificable es limita a 30 m. En els supòsits de menor fondària de parcel·la, es permet l'ocupació total.
3. L'altura màxima és de 10 m.
4. La parcel·la mínima és de sis-cents (600 m^2), llevat del sector confrontant amb la zona destinada a usos comercials i terciaris (clau 37), on podrà ser inferior per raons d'ordenació justificada.

Article 231 Paràmetres reguladors de la Subzona de baixa densitat, edificació aïllada (clau 34b)
1. El tipus d'ordenació en aquesta zona és el d'edificació aïllada
2. La superfície mínima de parcel·la s'estableix en 1.000 metres quadrats de sòl.
3. L'ocupació màxima de la parcel·la per a l'edificació es fixa en el 70%.
4. L'altura màxima de l'edificació es fixa en deu (10) metres.
5. La distància mínima a via pública i a límits de parcel·la serà de 5 m.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Article 232 Zona de sòl urbanitzable delimitat de desenvolupament mixt (clau 37)
1. Comprèn el sòls urbanitzables delimitats, amb destí a usos comercials i terciaris per buscar un punt d'activitat i centralitat a l'accés a Caldes de Malavella.
2. El tipus d'ordenació en aquesta zona és el de volumetria específica, però, en tot cas, s'haurà de respectar l'alineació de vial de la façana principal al nou accés a Caldes de Malavella, en el seu cas, amb una reculada idèntica de l'edificació en tota l'alineació dels vials laterals previstos a la carretera.
3. S'estableixen tres subzones:
- Subzona d'edificació en filera clau 37 a
- Subzona d'edificació aïllada clau 37 b
- Subzona d'activitats balneàries clau 37 c
4. Quant a les subzones 37a i 37b, aquesta distinció es realitza a títol d'emmarcament de les zones que podran contenir els plans parcials respectius. La delimitació d'aquestes en els plànols d'aquest POUM i a les fitxes annexes a aquestes normes urbanístiques només tenen un caràcter indicatiu, i podran ser alterades en els plans parcials, sense que això signifiqui un increment de l'aprofitament (edificabilitat) fixat per aquest POUM. Per tant, en el supòsit de sectors on aquest POUM qualifica sòls amb la clau 37.) amb diferents subzones, el pla parcial respectiu podrà alterar, de forma justificada, els límits i la disposició sense que l'ordenació proposada impliqui un aprofitament urbanístic superior al conferit per aquest POUM. Queda exceptuada d'aquesta disposició la subzona 37c, que no podrà ser alterada en el pla parcial respecte a les disposicions d''usos i la delimitació d'aquest POUM.
5. Paràmetres reguladors de la subzona d'edificació en filera (clau 37 a)
- La superfície mínima de parcel·la és de 800 m².
- La profunditat edificable és la totalitat de la zona.
- L'altura màxima és de 14 m en els espais de PB +3 PP, i de 5 m en els espais que tinguin, només, planta baixa.
- Els espais destinats a plantes pis no podran ocupar més del 35% de l'espai de planta baixa, que ocuparà la totalitat de la subzona.
6. Paràmetres reguladors de la subzona d'edificació aïllada (clau 37 b)
- El tipus d'ordenació en aquesta zona és el d'edificació aïllada.
- La superfície mínima de la parcel·la s'estableix en dos mil metres quadrats.
- L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació es fixa en el 70%.
- L'altura màxima de l'edificació es fixa en deu (10) metres.
- Distància mínima a via pública i límits de parcel·la: 5 m.
7. Paràmetres reguladors de la subzona d'activitats balneàries (clau 37 c)
- L'altura màxima és de 10 m en els espais de PB +2 PP, i de 5 m en els edificis que tinguin, només, planta baixa.
- L'ocupació de la parcel·la es limita al 40% de la superfície d'aquesta.

Article 233 Condicions d'usos en aquesta zona
1. Els usos admesos a la subzona 37a són:
- Comercial individual en planta baixa o col·lectiu en edifici exclusiu. Els grans establiments comercials (DL 1/2009) queden pendents de la definició de trama urbana consolidada d'acord amb la Llei.
- Oficines
- Espectacles i locals de reunió

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

- Sanitari assistencial i sociocultural
- Garatges propis o oberts als clients i usuaris de les instal·lacions
2. Els usos admesos a la subzona 37b són:
- Residencial hoteler
- Magatzems, estacions de servei i gasolineres
- Comercial col·lectiu de qualsevol tipus, amb les limitacions establertes en el Decret llei d'ordenació d'equipaments comercials
- Residencial hoteler
- Espectacles i locals de reunió
- Garatges propis o oberts als clients i usuaris de les instal·lacions
3. Els usos admesos a la subzona 37c són:
- Residencial hoteler
- Sanitari assistencial
- Sociocultural
- Garatges propis o oberts als clients i usuaris de les instal·lacions
- Comercial col·lectiu en edifici exclusiu, amb les limitacions establertes en el Decret llei d'ordenació d'equipaments comercials.
4. Els plans parcials respectius ajustaran aquest règim d'usos. L'ús industrial i el residencial habitatge queden prohibits, llevat de l'habitatge dels vigilants, en el seu cas.

SECCIÓ 3a CONDICIONS COMPLEMENTÀRIES PER ALS SECTORS DELIMITATS

Article 234 Aprofitaments de cada sector
1. L'aprofitament urbanístic de cada sector ve definit a les fitxes annexes de desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable delimitat. Ve definit per l'edificabilitat bruta. Aquesta és el resultat de l'aplicació de les edificabilitats netes zonals per a cada tipus de zona que està definida dintre d'aquell; malgrat això, l'edificabilitat bruta definida en aquest article preval sobre qualsevol càlcul a partir d'aquelles zonificacions.
2. L'edificabilitat bruta de cada sector s'aplicarà a tota la superfície, excloses les lleres públiques pertanyents al sistema hidràulic, i en els sòls amb pendents superiors al 20%, és la següent:
Sector de Pla parcial PP01 Porta de la Vila: 0,45 m² sostre/m² sòl
Sector de Pla parcial PP02 Veïnat d'Israel: 0,45 m² sostre/m² sòl
Sector de Pla parcial PP03 Camp Nou: 0,40 m² sostre/m² sòl
Sector de Pla parcial PP04 Pineda d'en Sala: 0,35 m² sostre/m² sòl
Sector de Pla parcial PP05 Balneari de Can Rufí: 0,30 m² sostre/m² sòl
Sector de Pla parcial PP06 Puig de les Moleres: 0,40 m² sostre/m² sòl
Sector de Pla parcial PP07 Ampliació Aigües Bones: 0,35 m² sostre/m² sòl
Sector de Pla parcial PP08 Desenvolupament sud: 0,40 m² sostre/m² sòl
Sector de Pla parcial PP09 Can Palamós: 0,40 m² sostre/m² sòl
Sector de Pla parcial PP10 Pineda de Can Pol: 0,35 m² sostre/m² sòl
Sector de Pla parcial PP11 Ampliació Can Solà: 0,35 m² sostre/m² sòl
Sector de Pla parcial PP12 Sector industrial N – II: 0,45 m² sostre/m² sòl
Sector de Pla parcial PP13 Sector activitat tapiots: 0,45 m² sostre/m² sòl
Sector de Pla parcial PP14 Ampliació Santa Seclina: 0,15 m² sostre/m² sòl
3. L'edificabilitat bruta del sector es concretarà en els espais que el Pla parcial destini a edificació en sòl de titularitat privada: les qualificacions que aquest

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

POUM determina com a subzones tenen un caire indicatiu i els seus límits i la ubicació poden ser modificats a l'ordenació que prevegi el pla parcial respectiu.
4. Igualment, aquest POUM limita el nombre d'habitatges de creixement possible del municipi, per la qual cosa estableix una densitat màxima d'habitatges per cada sector, que no podrà ser ultrapassada en el pla parcial respectiu. La resta d'edificabilitat podrà ser destinada als usos complementaris previstos en aquestes normes urbanístiques. Aquesta densitat d'habitatges per sectors són:
Sector de Pla parcial PP01 Porta de la Vila: 1 habitatge/ha
Sector de Pla parcial PP02 Desenvolupament Veïnat d'Israel: 35 habitatges/ha
Sector de Pla parcial PP03 Sector Camp Nou: 32 habitatges/ha
Sector de Pla parcial PP04 Sector Pineda d'en Sala: 27 habitatges/ha
Sector de Pla parcial PP05 Sector balneari de Can Rufí: 9 habitatges/ha
Sector de Pla parcial PP06 Sector Puig de les Moleres 32 habitatges/ha
Sector de Pla parcial PP07 Ampliació Aigües Bones: 27 habitatges/ha
Sector de Pla parcial PP08 Desenvolupament sud: 32 habitatges/ha
Sector de Pla parcial PP09 Sector Can Palamós: 32 habitatges/ha
Sector de Pla parcial PP10 Sector Pineda de Can Pol: 18 habitatges/ha
Sector de Pla parcial PP11 Ampliació Can Solà: 27 habitatges/ha
Sector de Pla parcial PP12 Sector industrial N – II: 0 habitatges/ha
Sector de Pla parcial PP13 Sector activitat econòmica Tapiots: 0 habitatges/ha
Sector de Pla parcial PP14 Ampliació Santa Seclina: 8 habitatges/ha

Article 235 Determinacions respecte a les cessions obligatòries per a sistemes
1. Amb independència que el destí final del sòl sigui per a sistemes generals o locals complementaris, es consideren de cessió tots els inclosos en el sector i, en conseqüència, donen dret a l'aplicació del coeficient d'edificabilitat bruta del sector.
2. Els estàndards per a sistemes locals complementaris es fixen, específicament, per a cada sector, a les fitxes de desenvolupament annexes i, amb caràcter general, es tindrà en compte que la quantia mínima d'aquells serà la que estableix l'article 65 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010). Aquests sòls seran de cessió obligatòria i gratuïta, i totalment urbanitzats.

Article 236 Determinacions respecte a l'ordenació de l'edificació
1. L'ordenació detallada dels sectors es farà a través de plans parcials urbanístics amb l'abast que es determina a l'article 65 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010); l'ordenació de l'edificació establerta en els plànols d'ordenació d'aquest POUM es considerarà, només, indicativa.
2. Els plans parcials podran alterar les proporcions de sòls destinats a subzones residencials diferents o aplicar-ne altres d'anàlogues de les definides per al sòl urbà en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, sense que això suposi un increment de l'aprofitament o l'alteració dels usos previstos en aquest POUM.
3. Aquest POUM defineix, per a cada zona o subzona, els índexs d'edificabilitat, tipus d'ordenació, usos permesos i qualsevol altra condició que es cregui determinant per a la redacció del Pla parcial urbanístic respectiu.

CAPÍTOL II SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Article 237 Definició
1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal distingeix entre el sòl urbanitzable delimitat i el sòl urbanitzable no delimitat, que té la finalitat de donar resposta a desviacions de les previsions que no donen pas a la revisió del Pla segons l'article 5 d'aquestes Normes o al sorgiment d'activitats i necessitats no previstes en l'actualitat.
2. Correspon a àmbits de sòl urbanitzable reservats per a un possible creixement a llarg termini, relacionats amb necessitats del municipi per desenvolupament residencial, sense excloure'n el desenvolupament per necessitats específiques de sòl per a equipaments o, fins i tot, el desenvolupament d'una activitat econòmica relacionada amb el turisme, sempre en el marc del desenvolupament sostenible.

Article 238 Règim general del sòl no delimitat
1. D'acord amb les determinacions exigides a l'art. 58.8 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), es determinen les següents condicions de delimitació d'aquest tipus de sòl:
- La magnitud dels sectors a delimitar coincidirà amb la totalitat d'un dels espais físics assenyalat en els plànols del POUM en dos sectors (entre la urbanització Llac del Cigne i el Casc Urbà i entre la variant de carretera al nord del casc urbà i el PP03).
- L'edificabilitat bruta màxima admissible es fixa en 0 30 m² sostre/m² sòl, preferentment per a usos residencials.
- Les cessions obligatòries i gratuïtes i els deures dels propietaris seran, com a mínim, els fixats per plans parcials a l'article 221 d'aquestes normes urbanístiques.
2. S'exceptua, dels paràmetres i regles de l'apartar anterior, qualsevol delimitació que l'Ajuntament pugui efectuar per a la construcció de sistemes generals o d'àrees productives que siguin d'interès.
3. S'estableixen, com a condició per a l'aprovació de la delimitació d'un sector que s'hagi desenvolupat, dues terceres parts del sòl qualificat com a sòl urbanitzable delimitat.
4. El règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, fins que no sigui objecte de desenvolupament, serà el règim d'utilització establert a l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010) per al sòl no urbanitzable.

TÍTOL VI REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 239 Definició
1. El sòl no urbanitzable el constitueixen els terrenys classificats com a tals, ja sigui per la incompatibilitat amb la transformació o bé per la inadequació al desenvolupament urbà, per raó de règims de protecció especial establerts o pels valors i les finalitats a assolir, entre les quals s'inclou la utilització racional del territori d'acord amb el model territorial de desenvolupament urbanístic sostenible.
2. Els terrenys reservats per a sistemes generals no inclosos en el sòl urbà, ni en el sòl urbanitzable també formen part del sòl no urbanitzable, segons

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

s'estableix a l'article 32 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010).

Article 240 Àmbit d'aplicació
Les normes d'aquest capítol s'apliquen als terrenys classificats com a sòl no urbanitzable, així com al sòl urbanitzable no delimitat, mentre que no estigui aprovat el corresponent planejament derivat que el desenvolupa.

Article 241 Objectius
Aquestes normes estan orientades a potenciar el valor social, econòmic, cultural i natural del sòl no urbanitzable, de forma compatible amb la preservació com a base de l'estructura territorial i de la qualitat de vida dels habitants de Caldes de Malavella.

Article 242 Usos i activitats compatibles
1. S'admeten les activitats de l'article 47 del DL 1/2010 en els termes del Pla territorial parcial de les comarques gironines i, en especial, les activitats tradicionals (agricultura, ramaderia, usos forestal), per bé que, per a cada zona, es fixen objectius de conservació i se n'ordenen les activitats. S'accepten aquells altres usos propis dels sistemes naturals com ara les activitats d'educació ambiental, científiques, de turisme rural, de lleure i cinegètiques, mentre que siguin compatibles amb el caràcter natural dels espais.
2. També, s'admeten totes les activitats derivades de la gestió dels espais naturals i aquelles actuacions destinades a la restauració i conservació dels seus sistemes naturals.

Article 243 Usos i activitats incompatibles
1. No s'admeten aquells usos que, atenent els valors que el Pla territorial parcial de les comarques gironines i el Pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix en el sòl no urbanitzable, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels valors esmentats i l'assoliment de les finalitats esmentades.
2. Són incompatibles amb aquest tipus de sòl aquells usos o activitats que es contradiguin amb el caràcter d'espai lliure, agrícola, forestal o natural i, en concret, els següents:
a) Habitatges de nova construcció, excepte en els casos previstos per la Llei (47.6.b de la Llei d'urbanisme i 50 del seu reglament).
b) Les activitats industrials, les activitats comercials i de serveis no comunitaris, llevat de les modalitats de turisme rural i aquells altres supòsits esmentats a l'apartat de usos i activitats compatibles o directament vinculades a les activitats agràries.
c) Les activitats d'emmagatzematge de qualsevol producte o residu, llevat que tinguin relació amb la producció agrícola, ramadera i forestal de la finca, o amb la gestió dels espais naturals.
d) El tractament o l'eliminació de qualsevol tipus de residus o deixalla, a fora de les zones específicament assenyalades. S'entén exclosa d'aquesta prohibició la utilització de fems, purins i restes vegetals agrícoles i forestals en les activitats agrícoles, d'acord amb la legislació sectorial aplicable.
e) Les activitats extractives d'àrids o qualsevol altre tipus de material que sigui contemplat per la legislació sectorial (argiles, calcària, pedra ornamental...).

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Article 244 Divisió i segregacions de l'estructura de la propietat del sòl
1. D'acord amb l'art. 47.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), no es permeten les parcel·lacions urbanístiques, entenent com a tals les definides a l'art. 191.1 del Text refós i 242 del reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006).
2. Les segregacions, divisions o fraccionaments de terrenys no urbanitzables s'hauran d'ajustar a allò que disposa la legislació agrícola o forestal i a les condicions establertes per aquest POUM i estaran subjectes a declaració d'innecessarietat de llicència de parcel·lació, d'acord amb els apartats a) i d) de l'art. 243.1 del reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006), sense perjudici de l'obligació d'obtenir les autoritzacions corresponents de l'organisme competent.
3. D'acord amb el que estableix el Decret 35/1990 i el Decret 169/1983 sobre unitats mínimes de conreu i forestals, aquest POUM recull, com a superfícies mínimes de les finques del terme municipal, les següents:
a. En àrees forestals o de bosc: 25 hectàrees.
b. En àrees agrícoles: 4,5 ha en conreu de secà i 1,25 ha en conreu de regadiu.
4. A més de les finques indivisibles establertes a l'art. 196 del TRLU, queden prohibides les divisions i/o segregacions de terrenys en sòl no urbanitzable següents:
a. Quan de la segregació o divisió en resultin finques amb superfícies inferiors a les establertes a l'apartat anterior.
b. Quan la finca no tingui accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o altres vials de domini públic.
c. Quan aquelles no tinguin els límits definits per accidents topològics existents: marges, recs, barrancs, rieres o camins.
5. Es podran autoritzar segregacions inferiors a les superfícies fixades en els apartats anteriors d'aquest article, quan la part segregada s'agrupi a finques contigües i tant la resta de finca matriu com l'agrupada resulti igual o superior a la que, en cada cas, sigui d'aplicació. En aquests casos, haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat.
6. S'admetran segregacions de superfície inferior a la mínima establerta, quan s'hagi obtingut l'autorització per a la implantació de les activitats col·lectives de caràcter cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo, o per als equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, o per a les infraestructures d'accessibilitat permeses dins de l'espai de què es tracti i, en el cas previst a l'art. 55.2 del reglament de la Llei d'urbanisme (305/2006), si el catàleg de masies i cases rurals ho preveu expressament. Es podrà segregar una finca per sota de la unitat mínima de conreu, si aquesta conté més d'una edificació del Catàleg o Inventari, i almenys, una d'elles és una masia catalogada.

Article 245 Regulació d'usos compatibles
a) Agrícola i ramader:
S'haurà d'aplicar el regulat per la legislació sectorial vigent o normativa que la substitueixi i, en concret, el Decret 50/2005, de 29 de març, pel qual es desplega la Llei 4/2004 d'1 de juliol, el Decret 136/2009, d'1 de setembre, d'aprovació del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixen de fonts agràries i de gestió de dejeccions ramaderes, i la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Amb les excepcions admeses en aquesta disposició legislativa, queda prohibida, amb caràcter general, la instal·lació i ampliació de granges porcines.
Tenint en compte que el Decret 476/2004 inclou el municipi de Caldes de Malavella dins d'una zona vulnerable de nitrats, totes les activitats del sector seguiran les prescripcions contingudes en el Decret 136/2009 d'aprovació del programa d'actuació aplicable a zones vulnerables.
b) Forestal:
Els aprofitaments forestals que tinguin per objecte l'explotació de les plantacions forestals formades amb espècies de creixements ràpid s'han de dur a terme d'acord amb la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya i les disposicions concordants, així com el Decret 64/1995, de 7 de març, de mesures de prevenció d'incendis forestals.
A la resta de terrenys forestals, a banda de la legislació sectorial esmentada, també són d'aplicació les determinacions següents:
- Les capçades dels aprofitaments forestals que no siguin retirades o eliminades caldrà que es triturin i s'estenguin a ran de sòl.
- No s'admet la utilització de mètodes de desembosc que puguin causar efectes d'erosió irreversible del sòl.
- Les vies de desembosc no podran comportar terraplens de més de 4 m, desforestació o erosió del sòl.
c) Càmping, caravàning i acampada lliure:
La instal·lació d'establiments d'aquest tipus, en aquelles àrees en què la regulació de zones d'aquestes Normes així ho permeti, haurà de realitzar-se atenent, especialment, a la integració en el paisatge. En tot cas, aquestes instal·lacions s'hauran d'ajustar a les normatives del Departament de Comerç, Consum i Turisme i a les que els siguin d'aplicació.
Per a la implantació, caldrà la tramitació d'un pla espacial urbanístic.
L'acampada lliure serà permesa a les zones degudament delimitades i senyalitzades per l'Ajuntament per a tal finalitat, sense perjudici del que estipuli la legislació sectorial aplicable.
d) Circulació motoritzada:
La circulació motoritzada es regeix segons el que estableix la Llei 9/1995, de 27 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural i el Decret 166/1998, de 8 de juliol que la desenvolupa i altres disposicions concordants.
No s'admet la realització de proves esportives motoritzades fora de la xarxa viària bàsica ni l'establiment de circuits permanents.
e) Ús i accés públic
A efectes d'aquesta norma, s'entén per l'ús públic i, per tant, objecte d'aquesta norma, el desenvolupament d'aquelles activitats no directament productives que tradicionalment s'han dut a terme al medi natural o rural (el passeig, el lleure, determinats esports...).
Qualsevol activitat que es dugui a terme relacionada amb l'ús públic s'ha de realitzar amb el respecte als béns públics i privats, als drets i les propietats existents, i de forma que no comporti dany al medi natural o a les persones.
No es permet l'abandonament de materials i l'abocament de deixalles o qualsevol material de rebuig.
És d'aplicació el Decret 64/1995, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals i altres disposicions concordants.

Article 246 Construccions

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

1. Es permet la reconstrucció i rehabilitació d'aquelles masies i cases rurals que el catàleg així ho determini, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hoteler (amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament), a un establiment de turisme rural, a activitats d'educació en el lleure, o a qualsevol activitat vinculada a l'ús agrari o forestal de la finca. Sempre que sigui possible, les obres hauran de conservar la volumetria i les característiques arquitectòniques originals de l'edifici. En tot cas, se seguiran les especificacions marcades en el catàleg de masies.
2. S'admeten les noves construccions en les tipologies següents, i sense perjudici de les limitacions determinades a cada zona:
a) Construccions i dependències lligades a una activitat agrícola, ramadera, d'explotació dels recursos naturals o, en general, rústica.
b) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i funcionament de les obres públiques.
c) Equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, d'acord amb l'apartat 4 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), seguint el procediment fixat en l'article 48 de la mateixa Llei.
d) Les activitats d'acampada o càmping que exigeixen, en tot cas, la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic
3. Condicions generals d'edificació
a) Implantació de noves edificacions
S'emplaçaran, preferentment, als límits exteriors de les masses arbòries, sense ocupar punts culminants ni fons de depressions i sense sobresortir per sobre de les carenes.
Pel que fa a distàncies a nuclis de població, s'aplicarà allò que estableix la legislació vigent, en particular, l'article 28 de la Llei 1/2005 d'urbanisme. A aquest efecte, s'entendrà que hi ha risc de formació de nucli de població, quan hi hagi una densitat de quatre o més habitatges unifamiliars aïllats o agrupats en finques annexes a una distància inferior als 250 m entre ells.
Les edificacions de caire agropecuari s'hauran de separar, com a mínim, 7 m als límits de la propietat i 10 m dels eixos dels camins. Per a altres edificacions, la distància d'aquestes als límits de la propietat i eixos de camins serà, almenys, de 15 m.
b) Tipologia i alçària reguladora
La tipologia de les noves construccions serà la d'edificació aïllada, amb una alçària màxima de 7,5 m, mesurada des del centre geomètric de la planta de l'edifici projectat a sobre del terreny fins a la part més alta de la coberta, corresponent a PB + 1 PP. A les àrees de visuals exposades i de terrenys planers, l'alçària màxima serà de 6,5 m.
c) Cobertes
Les cobertes vinculades a habitatges podran ser planes o inclinades. En el cas de les teulades, aquestes seran de teula ceràmica, àrab o plana, amb un pendent màxim del 30%.
d) Criteris paisatgístics
Totes les edificacions s'integraran amb l'entorn, mitjançant la composició harmònica i la utilització de materials homogenis amb les construccions existents, tant pel que fa a les textures com als colors tradicionals de la zona.
Les façanes de totes les edificacions, tant les de nova construcció com les ampliacions i restauracions de les existents, es tractaran amb els materials d'acabat següents:

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

- Estucats o arrebossats, ja siguin amb morter de calç i sorra i colorant de terres o pintats.
- Carreus escairats, paredat comú, pedra per anar vista.
- Baranes de ferros.
- Fusteries amb acabats i colors tradicionals.

No s'admeten els materials i mètodes constructius següents:
- Aplacats de marbre i de granet.
- Plafons de plàstic (excepte a hivernacles i vivers).
- Pissarra.
- Paraments de ceràmica vidriada. Caixes de persianes vistes o marcades a façana.
- Cantells de forjats vistos.
- Gelosies prefabricades ceràmiques, de bloc i de vidre.

4. Condicions particulars per a ampliacions d'edificacions existents:

Les edificacions existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest document (i susceptibles de poder ser ampliades segons les determinacions del catàleg de masies i cases rurals) podran ser objecte d'ampliació fins a un 15% de la seva superfície, en cas d'ús residencial i fins a un 30% en el cas d'estar admès l'ús hoteler, llevat de les determinacions particulars establertes en aquestes normes urbanístiques per a cada zona. A la resta dels edificacions, s'aplicarà el que disposa aquest article i les disposicions concordants d'aquestes Normes.

Les ampliacions i les restauracions hauran de complir amb les condicions específiques establertes en el catàleg. En cap cas, les ampliacions seran d'alçària superior a l'edifici original, i es respectaran els criteris compositius de l'arquitectura popular de la zona.

En el cas d'ampliacions i restauracions d'habitatges existents, el terreny no edificat i afectat per les obres de construcció s'ha de condicionar mitjançant la conservació i la implantació d'espècies autòctones, naturals o naturalitzades. No es permet la pavimentació en una superfície superior a ¼ part del total de l'àrea construïda.

5. Condicions particulars per a les construccions agrícoles i ramaderes

Aquests tipus de construccions comprenen granges, magatzems agrícoles, vivers, hivernacles, sitges, coberts i altres similars vinculades als usos agraris. Tanmateix, s'admetran altres edificacions i instal·lacions agrícoles, sempre que es demostri la necessitat per a l'ús agrícola o ramader.

Les construccions seran de planta baixa, amb una alçària reguladora màxima de 6 m i una alçària total de 9 m. S'exclouen, d'aquesta limitació d'alçària, les sitges agrícoles i aquelles instal·lacions que incorporin maquinària que sigui la pròpia de l'activitat agrícola i ramadera.

Respecte a les noves construccions ramaderes, es mantindran les separacions als límits assenyalades a les condicions generals d'edificació en el Decret 136/2009 d'aprovació del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables a la contaminació per nitrats, tant de fems com de granges porcines i en el Decret 324/2000, de 3 de març, que estableix les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines i del Decret 61/1994, de 22 de febrer juntament amb l'Ordre de 7 d'abril de 1994. Tampoc, es permet la seva ubicació a menys de 100 m de l'eix de les carreteres de la xarxa bàsica i comarcal. No es permet la ubicació de granges porcines i avícoles a menys de 2.000 m del nucli urbà, de 1.000 m del nucli de Franciac i de les urbanitzacions

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

o construccions vinculades al camp de golf, de 350 m de qualsevol habitatge veí i de 200 m dels camins veïnals, el llindar amb d'altres finques, les lleres del rius, rieres i torrents o el límit del terme municipal. En tot cas, aquestes instal·lacions, obligatòriament, s'hauran de preservar de vistes, mitjançant la implantació d'arbrat autòcton (espècies naturals o naturalitzades) al seu voltant.
Per a la construcció de coberts i magatzems agrícoles, caldrà acreditar una propietat mínima d'1,25 ha de terreny de conreu d'horta o de 4,5 ha de conreu de secà. La part de la finca vinculada a l'edificació es farà constar en el Registre de la Propietat com a indivisible.
La superfície construïda de les construccions agrícoles i ramaderes no superarà els 5.000 m². Les instal·lacions d'aquest tipus hauran de complir les condicions higienicosanitàries exigides per la legislació vigent, i es prendran totes les mesures necessàries per a evitar la contaminació dels cursos d'aigua.
Totes les façanes d'aquestes construccions es tractaran amb materials d'acabat, segons s'especifica a les condicions generals d'edificació.
A tot l'àmbit d'aplicació d'aquesta normativa, es permeten els hivernacles d'autoconsum i els hivernacles de fins a 1.500 m², excepte a les zones protegides paisatgísticament.
6. Disposició transitòria de les edificacions ramaderes:
Les explotacions ramaderes porcines legalment establertes abans de l'aprovació definitiva d'aquest Pla no quedaran en volum disconforme, i es poden ampliar per adaptar-se a normatives sectorials sanitàries i benestar animal, sempre que no s'augmenti la producció de nitrats. La resta d'explotacions es podrà ampliar dins dels límits permesos.
7. Condicions particulars per a les hortes
Només, es permet la construcció d'un edifici de servei a l'activitat agrícola o un magatzem d'estris de treball de superfície màxima de 6 m², alçària màxima de 3,00 m i una sola obertura a l'exterior, d'acord amb el model que s'aprovi.
En tots els casos, s'ajustarà a les condicions següents:
- Se situarà, com a mínim, a 1 m de la partió i a 2,50 m de la vora del camí.
- En cap cas, el cos edificat farà ombra al veí.
- La construcció necessitarà la llicència municipal.
- No es permet la utilització de la construcció com a habitatge.
- Els arbres es plantaran, com a mínim, a 2 m de distància de la partió veïna.
- Per al seu tancament perimetral, caldrà l'autorització municipal i s'utilitzarà, preferentment, la vegetació natural o materials integrats a l'entorn. L'alçària màxima, en els casos de tanques no vegetals, serà d'1 m.
8. Condicions particulars per a les construccions d'interès públic:
Segons el Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010), es podran realitzar les construccions d'interès públic següents:
a) Les imprescindibles per a la realització d'activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure.
b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
c) Les infraestructures d'accessibilitat.
d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia, a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Per a la seva aprovació, s'ha de justificar que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual sigui incompatible, per raó dels seus valors, per l'existència de riscs o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Tanmateix, no ha de disminuir, significativament, la permeabilitat del sòl ni ha d'afectar, de manera negativa, la connectivitat territorial, amb especial atenció a les zones d'interès connector. La tramitació de les autoritzacions per a instal·lacions d'interès públic en sòl no urbanitzable haurà d'ajustar-se al procediment previst per l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme (1/2010).
Les construccions d'aquests tipus hauran de complir les condicions següents:
- Alçària total màxima: 7,50 m, corresponents a PB + 1 PP.
- Separacions: les dels límits a la xarxa viària general es regularan per la Llei 7/1993, de Carreteres. Les de la resta de límits seran de 15 m, com a mínim.
9. Condicions particulars per a les noves instal·lacions aèries de subministrament energètic.
Totes les instal·lacions de subministrament elèctric de baixa tensió i telefonia amb traçat aeri, llevat de les existents prèviament a l'aprovació d'aquest Pla, col·locaran els elements de suport seguint els camins, marges o partions. Les línies creuaran els camins de forma que siguin al més ortogonal possible. Preferiblement, es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, i sempre al més allunyades possible dels espais naturals d'interès, i mirant de no afectar els camps de conreu ni reduir la superfície.
10. Condicions particulars per a la conservació dels aqüífers i les aigües superficials
Qualsevol nova construcció d'habitatges haurà d'incorporar, com a mínim, un dels mecanismes següents:
- Sistemes de reutilització d'aigües grises
- Sistemes d'aprofitament de les aigües pluvials
- Sistemes de reutilització de les aigües sobrants de les piscines

Article 247 Tanques
1. Es defineixen, com a tanques penetrables, les tanques metàl·liques "cinegètiques", les vegetals, les de fusta, les de pedra seca i les d'obra en construcció que es puguin escalar. En els dos últims casos, quan no tinguin complements metàl·lics o de vidre no penetrables, que poden creuar lliurement la fauna salvatge. En llocs de paisatge obert, les tanques no hauran de limitar el camp visual, afavorint que no es desfigura l'harmonia del paisatge.
2. Es defineixen, com a tanques no penetrables, tots aquells tancaments en xarxa metàl·lica de malla inferior als 15 cm de costat, o estructura metàl·lica rígida oberta, i d'obra de construcció amb acabats arrebossats o llisos, que no puguin creuar lliurement la fauna salvatge.
3. Les tanques no penetrables estan prohibides en tot el terme municipal, així com qualsevol tanca formada amb gelosies d'elements prefabricats o altres modalitats similars impròpies de l'ambient agrícola i natural, a excepció, únicament, d'aquells tancaments que siguin justificadament d'obligatori compliment en base a lleis sectorials agrícoles i/o ramaderes, i que de no permetre's, posarien en perill la viabilitat de les explotacions.
L'alçària màxima de les tanques permeses serà d'1,5 metres. Es permetran alçàries majors en equipaments i altres construccions, quan així ho exigeixi la seva funcionalitat.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Per a tots els casos, caldrà una autorització municipal. En la sol·licitud d'aquesta autorització, haurà de constar una descripció del tipus de tancament que es vol utilitzar, la seva localització i una justificació de la seva necessitat.
En el cas de conjunts tradicionals, es podrà continuar amb el tipus de tanca existent.
Es poden admetre les tanques penetrables en els casos següents i amb les característiques següents:
- Les tanques destinades a explotacions ramaderes de caràcter intensiu i les agràries del mateix caràcter, inscrites en el Registre d'explotacions agràries de Catalunya, hauran d'estar relacionades amb la naturalesa i destí de l'explotació. En cas de no trobar-se encara en funcionament, si s'autoritza la construcció d'una tanca, en el termini de vuit mesos, haurà de justificar-se l'efectiva entrada en funcionament de l'explotació que la legitimi. En cas contrari, s'haurà de desinstal·lar.
- Les tanques per a la protecció dels habitatges hauran de tenir el caràcter de protecció del propi habitatge, els seus elements funcionals o instal·lacions, i no el de tancament de tota la finca. Podran tenir una longitud màxima de tres vegades el perímetre de la construcció existent.
- Les tanques per a la protecció de determinats elements funcionals o instal·lacions, prèvia autorització de l'Ajuntament.
- Les basses artificials de reg hauran de preveure mecanismes per evitar l'accés de persones a la làmina d'aigua, preferentment utilitzant tancaments perimetrals amb malla cinegètica.
- Les tanques vegetals hauran de complir el Decret 42/2007, de 20 de febrer, pel qual s'estableixen les mesures per a la prevenció del foc bacterià (es prohibeix la plantació d'espècies susceptibles al foc bacterià: *Erwinia amylovora*). Només, es permetran espècies autòctones, adaptables a les característiques del sòl i de baix consum hídric i, a la vegada, concordants amb la vegetació i el paisatge existent.
4. Les tanques se separaran un mínim de 4 metres de l'eix dels camins o de les servituds públiques en finques a peu de carretera. Queden exclosos d'aquesta limitació els camins d'accés a finques. Excepcionalment, es podran admetre tanques a distàncies inferiors de l'eix del camí, fins a un mínim d'1 metre de la cuneta del camí, sempre que no obstaculitzin el pas de vehicles, inclosos els camions. Aquesta autorització excepcional serà a precari i comportarà l'obligació de restituir la tanca a major distància i per compte propi de l'interessat, sempre que sigui requerit per l'Ajuntament justificant la necessitat.

Article 248 Camins
1. Per a la significació respecte al manteniment de les característiques del sòl no urbanitzable, s'hauran de conservar els camins rurals existents, que estan assenyalats en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.
2. S'admeten els usos i activitats de caràcter públic que siguin compatibles amb la utilització general d'aquestes vies, com ara els de comunicació, els usos recreatius, esportius, socioculturals i de lleure.
3. S'admet l'obertura de nous camins, i sempre prèvia autorització de l'Ajuntament, quan es realitzi per a les finalitats següents:
- Els que tinguin com a finalitat la gestió agrària o forestal o la conservació del medi natural.
- Els necessaris per a l'extinció d'incendis.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

- Els previstos en els plans o programes sectorials.
- Excepcionalment, els trams de camins que tinguin com a finalitat la connexió entre els camins principals i els recorreguts paisatgístics per formar xarxes.
4. Per tal de maximitzar l'eficàcia de l'extinció dels incendis forestals, els camins del recorregut d'interès paisatgístic es mantindran transitables per al pas de camions d'extinció d'incendis (han de ser d'amplada suficient i la pista ha de conservar-se en bon estat per a la circulació d'aquest tipus de vehicles).
5. Per la jerarquia d'ús, s'estableixen les següents categories de camins que s'hauran de definir en el Pla especial de Camins de Caldes de Malavella:
a. Xarxa bàsica local: comprèn els camins veïnals que comuniquen els diferents nuclis de població amb el nucli de Caldes i amb la xarxa supramunicial, com a béns de domini públic.
b. Xarxa viària primària: comprèn els camins veïnals, rurals o forestals que estructuren el territori municipal i els diferents veïnats com a béns de domini públic.
c. Xarxa viària secundària: comprèn els camins rodats no principals en sòl no urbanitzable, que enllacen els diferents camins de la xarxa primària, com a béns de domini públic.
d. Xarxa viària terciària: comprèn tots els camins de la xarxa històrica o camins rurals tradicionals (camins carreters, camins de bast o de ferradura, camins ramaders), construïts originalment per al trànsit de persones, cavalleries i bestiar. Tots els camins rodats, que no estiguin expressament declarats com a integrants de les altres categories, s'entendran inclosos en la xarxa viària terciària, de domini o ús públic.
e. Servituds de pas públiques a favor de l'Ajuntament: drets de pas cap a l'administració pública i que graven una propietat privada.
f. Senders: comprèn corriols i camins sobre propietats privades on s'ha admès l'ús per a vianants, cavalleries i bicicletes.
g. Servituds de pas privades: drets de pas privats que graven una propietat privada.
6. Només, es permetrà el tancament de camins rurals, quan siguin d'únic accés a la pròpia finca o es tracti de camins no inclosos en les lletres "a" a "f" de l'apartat 5 d'aquest mateix article. Per a tots els camins, es permetrà l'accés en casos de prevenció, extinció d'incendis o per a regulació de l'ús públic.
7. En el cas d'obertura de nous camins per a la substitució dels ja existents, aquests haurà de tenir una amplada mínima d'acord amb l'ús assignat a substituir pel Pla especial de Camins en sòl no urbanitzable. El nou camí obert passarà a ser de titularitat pública i haurà de ser objecte d'un pla especial urbanístic, quan no resulti d'un pla d'actuació sectorial i sempre subjecte a la llicència municipal.

Article 249 Consideració de paisatge obert. Senyalització i publicitat
1. Tot el sòl no urbanitzable de Caldes de Malavella té la condició de paisatge obert que estableix la Llei 12/1985 d'espais naturals en l'article 7. Per tant, no es permet la instal·lació de cartells de propaganda i altres elements similars que limitin el camp visual, trenquin l'harmonia del paisatge o desfigurin les perspectives.
2. S'admet la col·locació de senyals de caràcter informatiu, orientador o pedagògic a la xarxa viària i els itineraris que es considerin necessaris per a la

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

gestió correcta i el desenvolupament de les activitats admeses per aquests Pla. S'exclou d'aquest supòsit qualsevol senyal o cartell de caràcter publicitari.

Article 250 Protecció de la qualitat acústica i del medi nocturn
1. Contaminació acústica
D'acord amb la Llei 16/2002 de protecció de la contaminació acústica, tot el sòl no urbanitzable de Caldes es considera com a zona de sensibilitat acústica alta. Els nivells límits d'immissió estan definits pel Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel que s'aprova el Reglament de la Llei esmentada.
2. Contaminació lumínica
Els espais naturals protegits (Clau 25) es consideren com a zona E1 de brillantor mínima, d'acord amb la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn. La resta de sòl no urbanitzable es considera com a zona E2 segons la mateixa Llei 6/2001. En aquest sentit, s'hauran de complir les disposicions per a cada tipus de zona respecte al tipus de làmpades, sistemes de regulació de flux, manteniment d'instal·lacions d'enllumenat, regulació estacional i horària, enllumenats exteriors, limitació de la llum intrusa, i altres determinacions de la Llei 6/2001 i del Decret 82/2005 que la desenvolupa, així com altra normativa al respecte.

Article 251 Protecció del medi natural i del patrimoni físic
1. Protecció del medi natural
A les zones d'especial interès ecològic i en els espais naturals protegits (Claus 24 i 25), no s'admeten moviments de terra ni actuacions susceptibles d'alterar, negativament, la morfologia dels diferents elements geològics i, en particular, de les zones estanyables, del curs i dels marges dels recs i rieres i de les zones d'especial interès geològic i/o ecològic. Aquesta regulació general no afecta els supòsits establerts per a la construcció de pistes del tipus i a les zones que el planejament admet, ni aquelles actuacions de caràcter puntual congruents amb la resta de la normativa.
2. Protecció dels aqüífers i de les aigües superficials
No s'admeten activitats que suposin un assecament de les zones estanyables o alterin, significativament, el cicle hidrològic del sòl (escorrentia, infiltració, etc.). Així mateix, tampoc s'admet l'assecatge de les fonts termals existents.
No s'admeten actuacions que suposin una alteració substancial de la qualitat de l'aigua dels aqüífers ni de les propietats de les aigües termals (temperatura i composició característica). En especial, no s'admet l'abocament d'aigües residuals no tractades directament als cursos fluvials.
3. Protecció de la vegetació, els hàbitats i el sòl
No es permet la introducció d'espècies vegetals silvestres no autòctones al medi natural sense una autorització expressa del Departament de Medi Ambient i Habitatge. Aquesta norma no afecta la utilització de les espècies pròpies de l'agricultura i la silvicultura en el terrenys agrícoles o forestals, així com a plantacions vinculades estrictament i immediatament al propi habitatge.
4. Protecció de la fauna
Qualsevol activitat que es desenvolupi en l'àmbit d'aquest Pla ha de respectar les determinacions que estableixen la Llei 22/2003 de protecció dels animals, la legislació concordant i les normes d'aquest Pla.
No es permet l'alliberament d'espècies animals sense l'autorització expressa del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

En la concessió de llicències o autoritzacions per a qualsevol activitat que es pugui dur a terme en el sòl no urbanitzable, cal tenir en compte el possible impacte negatiu sobre la fauna, en especial, durant les èpoques de cria, i, si cal, dictar les oportunes condicions a la llicència o autorització.
No es permet la captura, l'eliminació i la recol·lecció d'exemplars de les espècies no cinegètiques de la fauna vertebrada silvestre o de les seves postes. Tanmateix, es poden autoritzar en els supòsits estrictament relacionats amb la preservació d'espais naturals.

Article 252 Desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal
1. Les determinacions que conté aquest POUM sobre el sòl no urbanitzable, sense perjudici de la immediata aplicació, poden ser desenvolupades mitjançant plans especials, els quals tindran els mateixos objectius que aquestes normes i altres finalitats anàlogues.
2. Els plans especials no poden alterar les determinacions d'aquest POUM, excepte per a regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús. Els plans especials que persegueixin objectius diferents dels anteriorment esmentats, i que incideixin en el territori classificat com a sòl no urbanitzable, han de justificar expressament l'observança de les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
3. L'Ajuntament redactarà un inventari d'altres edificacions no residencials no compatibles en el sòl no urbanitzable, determinant els graus d'intervenció possibles. Mentre que no es redacti aquest inventari, les edificacions implantades legalment i els usos podran romandre, però no es podran ampliar ni canviar-ne l'ús.

CAPÍTOL II REGULACIÓ DE ZONES I PROTECCIONS

SECCIÓ 1a ZONES

El sòl no urbanitzable comprèn les categories de zones següents:
21. Zona agrícola
22. Zona forestal
24. Zones d'especial interès ecològic
24f. Sistemes agroforestals d'interès ecològic
24g. De protecció de conques singulars
24h. De protecció d'espais naturals protegits
25. Espais naturals protegits
25a. Espais inclosos en el PEIN
25b. Zones humides
26. Altres usos existents
26a. Serveis de xarxa viària

Article 253 Règim de proteccions
A les zones definides en el sòl no urbanitzable, hi és d'aplicació, a més, un sistema de proteccions per a determinades característiques del territori que requereixen de protecció addicional que es defineixen i regulen a les Seccions 2a i 3a d'aquest Capítol de les normes urbanístiques del POUM.

Article 254 Zona agrícola (Clau 21)

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

1. Definició
Es tracta del sòl especialment apte per al conreu que ha estat fins a l'actualitat o pot ser objecte d'explotació agrícola i que s'ha de preservar de la seva degradació i del procés urbanitzador a causa del reconeixement de la seva multifuncionalitat (productora d'aliments i altres béns, element d'equilibri territorial, contribució a la preservació del patrimoni natural i cultural).
2. Règim d'ús
S'admet l'ús pròpiament agrícola i el ramader, de forma compatible amb la protecció dels valors d'aquestes àrees. També, s'admeten les activitats científiques i conservacionistes que no posin en perill els valors naturals d'aquesta zona.
S'admet l'ús forestal en els enclavaments boscosos d'aquestes zones. Així mateix, es pot admetre l'ús en les condicions establertes a l'article 7 d'aquestes normes i l'establiment de construccions d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, seguint les determinacions generals d'aquestes normes i limitacions de l'article 47 i 48 de la Llei d'urbanisme.
S'admet l'ús d'habitatge lligat a l'explotació agrària, degudament documentada i previ informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural amb la limitació d'una mida màxima de 400 m².

Article 255 Zona forestal (Clau 22)
1. Definició
Es tracta del sòl amb vegetació arbòria o arbustiva dominant que, d'acord amb la legislació sectorial (Llei forestal 6/1998 i Llei 7/1999), tindrà la consideració de sòl forestal permanent.
2. Règim d'ús
S'admeten els usos i les activitats d'explotació forestal compatibles amb el manteniment de les condicions naturals i els valors pels quals aquestes àrees són objecte de protecció. També, s'admeten les activitats relacionades amb la gestió i conservació del bosc i amb la reducció del perill d'incendis forestals i la seva extinció. També, s'admeten les activitats científiques i conservacionistes que no posin en perill els valors naturals d'aquesta zona.
S'admet l'ús ramader de tipus tradicional i extensiu, i es reconeix la funció de neteja del bosc que exerceix aquest tipus d'ús, que redueix el risc d'incendi forestal.
També, s'admeten els usos agrícoles a les zones ja conreades.

Article 256 Zona d'especial interès ecològic (Clau 24)
1. Definició
Es tracta del sòl protegit per les seves característiques ecològiques especials d'importància tant local com supralocal. En la major part dels casos, es tracta d'espais, els valors naturals dels quals ja han estat reconeguts per estudis sectorials. Es divideix en tres subzones:
- 24f Zona agroforestal d'interès ecològic
- 24fa Zona d'interès forestal
- 24g Zona de protecció de conques singulars
- 24h Zona de protecció d'espais naturals protegits

Article 257 Regulació de les subzones agroforestals d'interès ecològic (Clau 24f) i d'interès forestal (clau 24fa)

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

1. Definició
Correspon al mosaic agrícola i forestal de la plana de Franciac, que conté una bona representativitat d'ecosistemes mediterranis, riberencs i de rouredes humides. A causa de la diversitat d'hàbitats, alberga un elevat nombre d'espècies de fauna.
Quan dins del mosaic hi ha espais forestals envoltats d'espais agrícoles, se'ls aplica la clau 24fa.
2. Règim d'ús de la subzona 24f
S'admet l'ús residencial lligat a l'explotació forestal i l'existent reconegut en el catàleg.
No s'admeten les activitats extractives.
No s'admeten activitats de càmping i caravàning. L'acampada lliure només es permetrà en les àrees degudament senyalitzades per l'Ajuntament.
Es permet l'ús agrícola i ramader extensiu, així com l'ús forestal als boscos. Només, es permeten els usos ramaders intensius existents abans de l'aprovació del pla que, en cap cas, podran ser ampliats, a excepció del que s'especifica a l'article 246.6 d'aquestes Normes.
Es permeten les activitats científiques i conservacionistes que no posin en perill els objectius de conservació d'aquesta zona.
No s'admeten els usos esportius susceptibles de provocar l'erosió del sòl, nivells sonors alts o altres alteracions significatives dels sistemes naturals.
La rompuda dels boscos per a instal·lar nous conreus, es permet de forma exclusiva quan aquesta se situa en antics camps de conreu. El titular de l'explotació haurà d'aportar documents que acreditin l'existència d'antics conreus a la zona.
No es permet l'eliminació generalitzada de les feixes de vegetació natural de separació entre conreus existents, actualment, ni la destrucció de la vegetació de ribera.
3. Règim d'ús de la subzona 24fa
S'aplica la mateixa regulació d'usos que per a la clau 24f, però serà d'aplicació tota la regulació continguda en la Llei 6/1988 forestal de Catalunya.

Article 258 Regulació de la subzona de protecció de conques singulars (Clau 24g)
1. Definició
Es tracta de les zones d'interès ecològic com a sistemes hidrologicoforestals en bon estat de conservació i com a capçaleres de rieres que desemboquen a l'espai protegit de l'Estany de Sils. Són les capçaleres de les rieres de Santa Maria i de Malavella. La seva conservació en bon estat ajuda a prevenir riscos d'inundació.
Aquestes zones estan sotmeses a la servitud de inundabilitat i, per tant, es podran realitzar, en elles, les obres de protecció d'inundacions que siguin necessàries, mitjançant el preceptiu pla especial i projecte d'obres.
2. Règim d'ús
S'admet l'ús residencial, únicament a les masies i cases rurals existents actualment.
No s'admeten activitats extractives.
No s'admeten activitats de càmping i caravàning.
No s'admeten activitats que impliquin la contaminació de les aigües dels cursos fluvials.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

S'admeten els usos agrícoles existents, a excepció de la construcció de noves granges i hivernacles.
S'admeten els usos forestals. També, s'admeten les activitats relacionades amb la gestió i conservació del bosc i amb la reducció del perill d'incendis forestals i la seva extinció.
Es permeten les activitats científiques i conservacionistes que no posin en perill els objectius de conservació d'aquesta zona.
No s'admeten els usos esportius susceptibles de provocar l'erosió del sòl, nivells sonors alts o altres alteracions significatives dels sistemes naturals.
No es permeten rompudes dels boscos per a crear conreus, ni l'eliminació generalitzada de les feixes de vegetació natural de separació entre conreus existents actualment.
No es permet la destrucció, tallada o arrancada del bosc de ribera, excepte en activitats amb finalitats conservacionistes, ni la introducció d'espècies al·lòctones.
No s'admeten noves plantacions d'espècies al·lòctones, com l'eucaliptus o el pi insigne, ni l'ampliació de les existents, a excepció de les plantacions de pollancres (Populus sp). En tot cas, les plantacions i les explotacions forestals han de respectar l'estructura de sotabosc.
No s'admet l'abocament d'aigües residuals no tractades directament als cursos fluvials.
No s'admeten els moviments de terres i les actuacions de drenatge, excepte en casos on es demostri el perill per a béns i persones, o amb l'objectiu de millorar l'ecosistema.
Només, es permet l'obertura de pistes o la prolongació de les existents, si l'actuació està prevista en un pla tècnic de gestió i millora forestal (PTGMF) o per a actuacions de prevenció i extinció d'incendis.

Article 259 Regulació de la subzona de protecció d'espais naturals protegits (Clau 24h)
1. Definició
Es tracta de zones naturals perifèriques a sòls qualificats com a zona d'espais naturals protegits (clau 25), és a dir, a espais del PEIN o a zones humides. Són zones amb valors naturals intrínsecs que, a més, desenvolupen una funció de protecció i esmorteïment d'impactes cap als espais protegits, beneficiosa per a assegurar el manteniment dels valors naturals d'aquests espais. Es localitzen a dos àmbits: entorn de l'espai inclòs en el PEIN del massís de Cadiretes i entorn prats de Sant Sebastià i de l'espai inclòs en el PEIN dels Estanys de Sils.
2. Règim d'ús
S'admet l'ús residencial, únicament a les masies i cases rurals existents actualment.
No s'admeten activitats extractives. Tampoc, s'admeten activitats de càmping i caravàning.
Es permeten els usos agrícoles, ramaders i forestals tradicionals, a excepció de les noves granges i, en general, de les activitats ramaderes intensives.
S'admeten les activitats turístiques, didàctiques i de lleure, sempre que siguin realitzades amb el màxim respecte i el mínim impacte envers l'entorn.
Es permeten les activitats científiques i conservacionistes que no posin en perill els objectius de conservació d'aquesta zona.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

No s'admeten els usos esportius susceptibles de provocar l'erosió del sòl, nivells sonors alts o altres alteracions significatives dels sistemes naturals.
No s'admet la destrucció, tallada o arrancada del bosc de ribera, excepte en activitats amb finalitats conservacionistes ni la introducció d'espècies al·lòctones. No es permet la destrucció de les landes de bruc vermell.
No s'admeten noves plantacions d'espècies al·lòctones, com l'eucaliptol o el pi insigne, ni l'ampliació de les existents. Sí que es permeten noves plantacions de les varietats de pollancres (Populus sp).
No s'admet l'abocament d'aigües residuals no tractades directament als cursos fluvials.
A la zona perifèrica dels prats de Sant Sebastià i Estany de Sils, no s'admet cap actuació que pugui alterar, de manera directa o indirecta, el sistema hidrològic, ja sigui en quantitat com en qualitat, (moviment de terres, desviament de rec i rieres, construcció de basses i pantans...). Tampoc, es permeten noves construccions de drenatge ni cap activitat que comporti una dessecació significativa de la zona inundable.
Només, es permet l'obertura de pistes o la prolongació de les existents, si l'actuació està prevista en un pla tècnic de gestió i millora forestal (PTGMF) o per actuacions de prevenció i extinció d'incendis.
Es prohibeix qualsevol moviment de terres, excepte aquells derivats de l'arranjament i l'obertura de camins o de les activitats de gestió agrícola o forestal pròpies a la zona, evitant afectacions excessives.

Article 260 Espais naturals protegits (Clau 25)
1. Definició
Es tracta de les àrees en què concorren valors naturals que justifiquen un grau de regulació específic. Són espais emparats en la Llei 12/1985, d'espais naturals, ja sigui per haver estat inclosos en el Decret 328/1992 del Pla d'espais d'interès natural (PEIN), o per ser incloses a l'Inventari de zones humides de Catalunya. També, s'inclouen els espais emparats en la Directiva 92/43/CEE d'hàbitats, transposada a la legislació espanyola en el Reial decret 1997/1995, pel qual s'estableixen mesures per contribuir a garantir la biodiversitat, mitjançant la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres.
2. S'hi inclouen dues zones:
- 25a Espais inclosos en el PEIN i a la Xarxa Natura 2000
- 25b Espais inclosos a l'Inventari de zones humides de Catalunya

Article 261 Espais inclosos en el PEIN i a la Xarxa Natura 2000 (Clau 25a)
1. Definició
a) Espais qualificats d'interès natural, en ser inclosos en el Pla d'espais d'interès natural (PEIN) pel Decret 328/1992:
- Estany de Sils (inclòs també en la Xarxa natura 2000)
- PEIN del Massís de Cadiretes, amb la delimitació dels corresponents plans especials de delimitació de cada espai.
b) Espais qualificats com a Xarxa Natura 2000, en ser inclosos en l'Acord de govern 112/2006, de 5 de setembre, com a llocs d'interès comunitari (LIC) o zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA), que corresponen a l'espai Estany de Sils - Riera de Santa Coloma, amb la delimitació del pla especial de delimitació de l'espai corresponent.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

2. Règim d'ús
Els objectius, les activitats admeses i les directrius per a la gestió de l'Estany de Sils són les que es desenvolupen en el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge de l'Estany de Sils.
En el cas del Massís de Cadiretes i fins al moment d'aprovació del Pla especial esmentat, s'aplicaran, en aquesta zona, les normes i condicions d'ús de la zona de protecció d'espais naturals protegits (clau 24h).

Article 262 Zones incloses a l'Inventari de zones humides de Catalunya (Clau25b)
1. Definició
Es tracta de l'espai de Prats de Sant Sebastià, amb presència de comunitats vegetals d'un gran valor ecològic.
2. Règim d'ús
Es permet la ramaderia i els usos agrícoles tradicionals existents, així com els usos didàctics i científics que no malmetin els valors naturals de l'indret. No s'admet cap actuació que comporti la dessecació o drenatge significatiu de la zona humida. Tampoc, s'admet el vessament d'aigües residuals no tractades directament als cursos fluvials.
L'activitat forestal a la zona ha de garantir el manteniment dels espais oberts, de manera que no es permet la plantació d'arbres de creixement ràpid, incloses les espècies de pollancres (Populus sp), fora de les àrees ocupades per plantacions d'aquest tipus en el moment d'aprovació del Pla.
S'admet l'activitat agrícola en els camps de conreu presents en l'actualitat i no es permet la rompuda de les zones no agrícoles en el moment d'aprovació del Pla.
No s'admeten noves construccions, ni activitats extractives.
Només, s'admeten les tanques amb vegetació natural.
S'admeten els usos turístics, prèvia autorització de l'Ajuntament, a excepció de les activitats de càmping i caravàning, així com els que comportin noves construccions.
No s'admeten els usos esportius susceptibles de provocar l'erosió del sòl, nivells sonors alts o altres alteracions significatives dels sistemes naturals.

SECCIÓ 2a PROTECCIONS

Article 263 Definició
1. A tot l'àmbit del sòl no urbanitzable i dels sistemes, hi és d'aplicació un conjunt de proteccions per a determinades característiques del territori que requereixen de protecció addicional que es superposen a la regulació específica segons el règim de sòl. Són les següents:
2. Dels valors del territori
- Patrimoni cultural
. Monuments i elements i conjunts d'interès arquitectònic
. Elements i conjunts d'interès arqueològic i paleontològic
. Masies i cases rurals
. Camins d'interès històric i tradicional
- Patrimoni natural
. Elements d'interès geològic
. Catàleg d'arbres d'interès local

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

. Elements singulars del patrimoni natural
. Connectors ecològics
- Proteccions paisatgístiques
. Àrees d'interès paisatgístic
. Recorreguts paisatgístics
- Prevenció de riscs i entorns ambientals
. Incendis
. Inundacions
. Perímetre de protecció d'aigües termals
3. Dels sistemes
- Infraestructures de comunicació
- Entorn cementiri
- Ambientals i de serveis: aigües
- Ambientals i de serveis: subministrament energètic
- Ambientals i de serveis: residus i depuració

SECCIÓ 3a DELS VALORS DEL TERRITORI

Article 264 Patrimoni cultural
1. Definició
Són els elements del patrimoni cultural legalment protegits o que mereixen d'una protecció especial, en tant que formen part del patrimoni artístic, arquitectònic, històric, tradicional o cultural de Caldes de Malavella. Es divideix en quatre grups de protecció:
- Monuments i elements i conjunts d'interès arquitectònic
- Elements i conjunts d'interès arqueològic i paleontològic
- Masies i cases rurals
- Camins d'interès històric i tradicional
2. Monuments i elements i conjunts d'interès arquitectònic:
Tots ells estan inclosos en el Catàleg de béns cultural protegits de Caldes de Malavella que es regula en el Títol VIII d'aquestes Normes, i el qual realitza una valoració i regulació específica per a cadascun d'ells. Són els catalogats com a béns culturals d'interès local (BCIL) en el nivell 1D.
Aquestes edificacions situades en sòl no urbanitzable estan descrites a les fitxes del Catàleg de patrimoni i les corresponents a masies també estan incloses en el Catàleg de masies i cases rurals.
Es consideren, com a activitats compatibles amb els objectius establerts, totes aquelles que s'han desenvolupat tradicionalment. També, s'admeten activitats de turisme rural i de lleure, així com les científiques i didàctiques que no suposin un perill per a la conservació d'aquests elements, en les condicions que estableixi el Catàleg de masies i cases rurals.
Amb caràcter general, es permet el manteniment de tanques de conjunts tradicionals.
3. Règim d'ús dels Monuments i elements i conjunts d'interès arquitectònic
Es consideren, com a activitats compatibles amb els objectius establerts, totes aquelles que s'han desenvolupat tradicionalment. També, s'admeten activitats de turisme rural i de lleure, així com les científiques i didàctiques que no suposin un perill per a la conservació d'aquests elements del patrimoni cultural.
Es permet el manteniment de tanques de conjunts tradicionals.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

No es podran efectuar noves edificacions dins el perímetre dels monuments i elements i conjunts d'interès arquitectònics, ni enderrocar-ne d'existents, llevat d'aquelles sense cap valor arquitectònic.
Es podran autoritzar les obres de consolidació i millora de les edificacions existents, sempre que es presenti un estudi paisatgístic que asseguri la integració del conjunt.
S'admeten les actuacions de condicionament i millora del seu entorn que ajudin a mantenir el caràcter tradicional d'indret.
La implantació de nous elements dins d'aquestes zones (arbrat, tanques, etc.) vindrà condicionada a la redacció d'un estudi que garanteixi les principals característiques paisatgístiques d'indret.
4. Elements i conjunts d'interès arqueològic i paleontològic
Són tots els inclosos a les cartes arqueològica i paleontològica de Catalunya, i els que puguin ser descoberts en un futur. Es distingeixen els de caràcter especial, ja que requereixen una protecció major.
5. Règim d'ús en aquest apartat
Es consideren, com a activitats compatibles amb els objectius establerts, totes aquelles que s'han desenvolupat tradicionalment. També, s'admeten activitats de turisme rural i de lleure, així com les científiques i didàctiques que no suposin un perill per a la conservació d'aquests elements del patrimoni cultural.
Es permet el manteniment de tanques de conjunts tradicionals.
No es podrà efectuar cap obra o moviment de terra dins del perímetre de protecció dels elements i conjunts interès arqueològic i paleontològic designats com a especials, ni enderrocar les construccions existents que formin part de l'element o conjunt en qüestió. S'exclouen d'aquesta prohibició les excavacions arqueològiques i les actuacions encaminades a la conservació i el gaudi d'aquests espais, sempre que estiguin aprovades pel Departament de Cultura.
Pel que fa a la resta d'elements i conjunts d'interès arqueològic i paleontològic, l'autorització de qualsevol obra o moviment de terra susceptible a afectar-los estarà condicionat a l'obtenció de l'informe favorable del Departament de Cultura.
No es podrà alterar la morfologia dels terrenys en un cercle de 10 m de radi de les restes arqueològiques, sense una autorització expressa del Departament de Cultura.
La detecció d'elements de valor arqueològic comportarà la informació immediata a l'Ajuntament, i aquesta al Departament competent de la Generalitat de Catalunya, essent d'aplicació immediata el que determinen els article 51 i 52 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català en matèria de notificació i de suspensió d'obres respectivament.
No s'admeten les activitats extractives, excepte les extraccions derivades de les excavacions arqueològiques i de les actuacions encaminades a la conservació i el gaudi d'aquests espais, sempre que estiguin aprovades pel Departament de Cultura.
6. Masies i cases rurals
Es tracta de totes les masies i habitatges rurals d'interès arquitectònic i cultural, que figuren en el catàleg corresponent.
7. Règim d'ús en aquest apartat
Es consideren, com a activitats compatibles amb els objectius establerts, totes aquelles que s'han desenvolupat tradicionalment. També, s'admeten activitats

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

de turisme rural i de lleure, així com les científiques i didàctiques que no suposin un perill per la conservació d'aquests elements del patrimoni cultural.
Es permet el manteniment de tanques de conjunts tradicionals.
8. Camins d'interès històric i tradicional
Es tracta del camí ral de Barcelona a França, camí d'origen romà, on encara es troben restes arqueològiques romanes, el camí del pelegrí de Tossa, antic camí cap a la costa que, a més, és l'itinerari d'un romiatge, i el camí del poble a l'ermita de Sant Maurici, que també té tradició de romiatge.
9. Règim d'ús en aquest apartat
Es consideren, com a activitats compatibles amb els objectius establerts, totes aquelles que s'han desenvolupat tradicionalment. Es considera prioritari el manteniment d'aquests camins i la possibilitat d'ús per part de tots els ciutadans.
Es garanteix l'ús públic dels camins d'interès històric i tradicional.
Es prohibeix el tancament d'aquests camins i les tanques que impedeixin la circulació, excepte dels casos necessaris per a la regulació de l'ús públic. No es permet l'asfaltatge ni el desviament d'aquests camins.
10. Altres elements d'interès historicocultural
Es tracta de tots els elements que s'incloguin en el Catàleg de béns culturals protegits o que quedin inclosos en un pla especial que actualitzi els seus continguts. Poden ser fonts, molins, pous, eres o altres elements amb característiques arquitectòniques, històriques, artístiques, tradicionals, socioculturals o de servei que requereixin d'una regulació especial. L'Ajuntament redactarà un pla especial per a incloure'n tots els elements.
11. Règim d'ús d'aquest apartat
Es consideren, com a activitats compatibles amb els objectius establerts, totes aquelles que s'han desenvolupat tradicionalment. També, s'admeten activitats de turisme rural i de lleure, així com les científiques i didàctiques que no suposin un perill per a la conservació d'aquests elements del patrimoni cultural.
Es permet el manteniment de tanques de conjunts tradicionals. No es permet l'enderrocament, ni parcial ni total, de les fonts incloses en el Catàleg, tot i que sí que es permeten les obres de manteniment i millora. No s'admeten actuacions que comportin l'assecament d'aquestes fonts, així com la pèrdua significativa de valors termals de les fonts d'aigua calenta.
Es garantirà l'ús públic de les fonts de titularitat pública.

Article 265 Patrimoni físic i natural
1. Es tracta de la protecció d'elements naturals específics o puntuals que complementa la regulació del patrimoni natural de cada una de les zones. Es divideix en quatre tipologies d'elements de protecció:
- Arbres d'interès local
- Elements singulars del patrimoni natural (hàbitats naturals d'especial interès)
- Elements d'interès geològic
- Connectors ecològics
2. Arbres d'interès local:
Comprèn els arbres més singulars del terme municipal continguts en el plànol 1.8.
Es prohibeix tallar o arrencar, totalment o parcialment, els arbres declarats com a d'interès local, així com danyar-los per qualsevol mitjà, tal i com determina l'article 2 del Decret 47/1988, d'11 de febrer, sobre declaració d'arbres d'interès

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

comarcal i local. Igualment, i tal i com s'esmenta en el mateix article, per a la realització dels tractaments silvícoles i fitosanitaris que calguin per al manteniment del bon estat de l'arbre, caldrà l'autorització prèvia de l'administració que n'ha fet la declaració.

3. Elements singulars del patrimoni natural:

Es refereix als espais que acullen hàbitats, les característiques dels quals (d'elevada biodiversitat, raresa, poca representativitat o fragilitat), els confereixen un interès ecològic especial. Aquests són:

- Basses d'interès ecològic: ja sigui per la protecció de les comunitats vegetals aquàtiques i la vegetació de marge, com per la presència d'espècies de fauna d'interès (especialment amfibis). Es refereix a la bassa d'en Xiberta.
- Prats de dall: són uns hàbitats inclosos a la Directiva 43/92/CEE, d'hàbitats, com d'interès comunitari pel seu especial valor ecològic i la seva raresa a nivell europeu. Es tracta d'àrees amb una elevada biodiversitat, especialment vegetal, i amb presència d'unes comunitats vegetals poc comunes. Els prats de dall existents en l'actualitat són els localitzats en els Prats de Sant Sebastià i a la ribera de la Benaula, cartografiats en els plànols adjunts.
- Espais o hàbitats a on creix la *Simenthis mattiazzii* o *Simenthis plenifolia*

4. Règim d'ús en els elements singulars del patrimoni natural:

S'admeten les activitats tradicionals compatibles amb la conservació d'aquest elements, així com les activitats didàctiques i de lleure respectuoses amb l'entorn.

De forma general, s'admeten tots els usos agrícoles i ramaders que, de manera tradicional, han contribuït al manteniment d'aquests ecosistemes. També, s'admeten les activitats turístiques, didàctiques i de lleure, sempre que siguin realitzades amb el màxim respecte i el mínim impacte envers l'entorn. També, es permeten les activitats científiques i conservacionistes respectuoses amb els valors naturals d'aquestes àrees.

A les àrees de prats de dall, s'estableix aquest règim d'ús específic:

- S'admeten les pràctiques agrícoles, sempre que no posin en perill la conservació dels valors naturals dels prats de dall.
- No s'admeten les rompudes de terrenys forestals.
- No s'admeten les plantacions d'arbres de creixement ràpid, incloses les pollancredes, fora de les àrees existents en l'actualitat.
- No es permeten noves construccions.
- No s'admet el tancament de les finques que no sigui el propi marge de caràcter natural.
- No s'admet cap actuació que comporti la dessecació o drenatge significatiu de la zona humida.

A les basses d'interès ecològic, s'estableix el règim d'usos específic següent:

- No es permet la destrucció, tallada o arrancada de la vegetació de ribera, excepte amb finalitats conservacionistes, ni la introducció d'espècies al·lòctones.
- No s'admet l'abocament d'aigües residuals no tractades, ni directament ni a través dels seus afluents.
- No es permet la construcció, llevat de les infraestructures imprescindibles per al rec, que hauran de ser construïdes amb el màxim respecte i integració amb l'entorn. El rec ha de permetre sempre el manteniment d'un cert nivell ecològic (un 60% de la seva capacitat total).

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

- No es permet la navegació en barca o llanxa de motor, llevat dels usos científics i els casos de força major, emergències o similar.
5. Elements d'interès geològic:
Són les àrees amb presència de substrats geològics d'un interès especial per la seva raresa o significació social. Aquests són: Turó de Sant Maurici, Camp dels Ninots, Puig de les Moleres, Puig de les Ànimes, Turó de Sant Grau, i colada basàltica del veïnat d'Israel.
6. Règim d'ús d'aquestes àrees amb elements d'interès geològic
S'admeten les activitats tradicionals compatibles amb la conservació d'aquest elements, així com les activitats didàctiques i de lleure respectuoses amb l'entorn.
No s'admeten les activitats de càmping i caravàning.
No s'admeten les activitats extractives.
Queda expressament prohibida l'extracció de material volcànic.
Qualsevol obra o moviment de terra susceptible d'afectar aquests espais ha de justificar la seva necessitat i l'elecció de l'emplaçament, i ha de contemplar les mesures adequades de protecció del patrimoni geològic, per tal d'obtenir l'aprovació de l'autorització.
7. Connectors ecològics
Es tracta d'àrees que exerceixen una funció de connexió entre espais d'interès natural, tant d'importància supramunicipal com d'importància local. Es distingeixen quatre connectors:
- Connector de la riera de Benaula.
- Connector Cadiretes – serra d'en Xiberta – Benaula.
- Connector Cadiretes – Riera de Malavella – Prats de Sant Sebastià.
- Connector Can Companyó.
8. Règim d'ús en aquests connectors ecològics
S'admeten les activitats tradicionals compatibles amb la conservació d'aquest elements, així com les activitats didàctiques i de lleure respectuoses amb l'entorn.
Qualsevol tipus de tancament previst en aquesta àrea ha de garantir la permeabilitat a la fauna.
No es permet la destrucció total o parcial del bosc de ribera.
S'admeten les plantacions d'arbres al·lòctons de creixement ràpid en els seus àmbits actuals, però no s'admet la seva ampliació, a excepció de les plantacions de les varietats de pollancres (*Populus sp.*).
Es fomentarà la conservació, regeneració i replantació de la vegetació de ribera autòctona
Al connector de la Benaula, no es permeten noves rompudes de terrenys forestals.
Qualsevol obra de construcció o millora de la xarxa viària i ferroviària en aquestes zones haurà de tenir en compte el caràcter de connector de la zona i, per tant, haurà de prendre mesures per assegurar la permeabilitat d'aquests eixos a la fauna i les persones.
Qualsevol actuació prevista en aquest àrea que suposi un canvi d'ús significatiu del terreny ha de garantir el manteniment de la funcionalitat ecològica del connector.

Article 266 Proteccions paisatgístiques
1. S'inclouen dos tipus de proteccions paisatgístiques:

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

a) Àrees d'interès paisatgístic: són espais que, per les seves característiques naturals, culturals i morfològiques, tenen un valor paisatgístic remarcable i, alhora, un cert grau de fragilitat. Són:
- Espai d'interès paisatgístic de la Gotarra.
- Espai d'interès paisatgístic de la Benaula.
- Espai d'interès paisatgístic de Can Companyó.
- Espai d'interès paisatgístic d'Estany de Sils.
b) Recorreguts paisatgístics: correspon als itineraris que requereixen un tractament específic per raó dels valors propis o dels del seu entorn immediat. Les mesures de protecció es refereixen tant als camins que formen part dels recorreguts paisatgístics, com a la franja de 30 m a banda i banda d'aquests.
El configuren els camins marcats com a recorreguts paisatgístic en els mapes adjunts. Bona part d'aquest recorregut està format per la ruta de les ermites i ruta de les rieres, així com pels camins d'interès històric i cultural.
2. Règim d'ús
S'admeten els usos agrícoles tradicionals que no transformin substancialment el paisatge, així com també l'explotació forestal tradicional, conservant la tipologia de la vegetació existent i sense eliminar el sotabosc, i l'activitat ramadera de caràcter extensiu. Queden expressament prohibits, en aquestes zones, els hivernacles i els cultius sota malles, a més de les instal·lacions per a autoconsum.
Es permeten les instal·lacions ramaderes intensives existents prèvies a l'aprovació d'aquest pla, però no es permetrà la seva ampliació a excepció del que determina l'article 246.6, i es procurarà la seva integració en el paisatge.
No s'admeten les activitats extractives a cel obert.
S'admeten les plantacions d'espècies al·lòctones existents prèviament a l'aprovació del Pla, però no s'admet l'ampliació d'aquestes ni la creació de noves plantacions, a excepció de les plantacions de pollancres (*Populus sp*).
No es permeten les noves construccions per a habitatges. S'admeten, únicament, les reutilitzacions, restauracions i ampliacions (menors del 15%) de les construccions relacionades en el catàleg de masies i cases rurals existents. Aquestes accions hauran de seguir criteris d'integració paisatgística (no es permet superar l'alçària de l'edifici original; les restauracions s'hauran de fer seguint els colors i materials tradicionals).
Només s'admetran les tanques vegetals, excepte en els habitatges i a les explotacions ramaderes intensives, que es regulen segons les normes generals quant a la tipologia. En cap cas, se situaran les tanques a menys de 6 m de la vora dels recorreguts d'interès paisatgístic.
En la tramitació de la llicència d'obres, caldrà garantir la integració paisatgística final de l'obra.
Les instal·lacions auxiliars no han de ser visibles des de cap punt exterior de la finca.

Article 267 Prevenció de riscs i entorns ambientals
1. Es tracta de perímetres de protecció on s'estableix una regulació especial, per tal de minimitzar els riscs ambientals. Són els següents:
a) Incendis: perímetre de protecció prioritària establert segons la Llei forestal 6/1998, per a la prevenció d'incendis forestals, definit pel Departament de Medi Ambient, que abasta la massa forestal de la serra de Cadiretes fins a la carretera comarcal.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

b) Protecció d'urbanitzacions i infraestructures: Segons el Decret 64/1995 de mesures de prevenció d'incendis forestals, s'estableixen els perímetres següents: urbanitzacions (25 m), línies elèctriques d'alta tensió (corredor de la línia elèctrica), línies elèctriques de baixa tensió (1 m), carreteres i vials públics (1 m), xarxa ferroviària (2 m).
c) Inundacions: perímetre de protecció d'avingudes
d) Perímetre de protecció d'aigües termals (concessió del Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat de Catalunya de 1989)
2. Règim d'ús
Dins el perímetre de protecció prioritària per a la prevenció d'incendis forestals, es prohibeix encendre foc per a qualsevol tipus d'activitat. Les capçades dels aprofitaments forestals que no siguin retirades s'hauran de trossejar o triturar i ser esteses arran del sòl. En cap cas, no es podrà deixar dins d'una franja de 20 metres d'amplada a banda i banda dels camins.
En el perímetre de protecció prioritària per a la prevenció d'incendis forestals i a les àrees de protecció d'urbanitzacions i infraestructures, els conreus de cereal han d'estar convenientment dallats o llaurats al més aviat possible, un cop passada l'època de sega.
Dins del perímetre de protecció d'urbanitzacions i infraestructures, els responsables han d'eliminar, selectivament i periòdicament, la vegetació que comporti perill d'incendi, de la manera i sota les condicions que s'estableixen en el Decret 64/1995.
En el perímetre de protecció d'aigües termals, la regulació dels usos ve determinada per la concessió establerta pel Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat de Catalunya el 1989 i la normativa sobre el règim jurídic d'aigües, sense perjudici de canvis futurs en la concessió.
A les zones inundables, queden expressament prohibides les noves construccions. No es permet la impermeabilització artificial del terreny, excepte de la necessària per a les infraestructures viàries. No s'admet la presència o plantació d'elements vegetals que puguin perjudicar els sistemes ecològics locals o afavorir els efectes de les riuades.
Qualsevol nova estructura de pas sobre domini públic hidràulic ha d'estar dimensionada amb una capacitat de desguàs suficient (secció hidràulica) per a permetre el pas d'avingudes amb períodes de retorn de 500 anys, considerant un resguard suficient que contempli l'augment de cota de la làmina d'aigua produït pel transport sòlid (arrossegament i suspensió), així com el pas de sòlids flotants.

CAPÍTOL III ÀMBITS DE GESTIÓ

Article 268 Plans especials urbanístics

1. D'acord amb el que estableix l'art. 67 del TRLLUC, el POUM delimita, dins del medi rural, àmbits subjecte a planejament especial urbanístic amb la finalitat de :
a) Millorar la situació i condicions de determinats àmbits rurals
b) Concretar la titularitat, ús i ordenació d'àrees destinades a equipaments comunitaris
c) Definir les condicions per a la protecció addicional del paisatge.
2. Aquest POUM estableix i delimita dos plans espacials en sòl no urbanitzable del tipus descrit a l'apartat 1 d'aquest article:

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

a) Pla especial Sant Maurici
b) Pla especial Basses de Laminació de la Riera Santa Maria.

Article 269 Pla especial urbanístic Sant Maurici
1. Àmbit: es correspon al Castell, l'Església de Sant Maurici i els seus entorns tradicionalment utilitzats, com a espai públic, la diada de Sant Maurici.
2. Objecte: l'objectiu del PEU és l'ordenació i concreció dels usos tant públics com privats d'aquest àmbit, d'acord amb la documentació gràfica, així com l'obtenció dels espais públics previstos.
3. Termini: l'Ajuntament redactarà aquest Pla especial en el termini de 2 anys, a comptar a partir de l'aprovació definitiva.
4. Sistema d'actuació: el sistema d'actuació del PEU serà per expropiació.

Article 270 Pla especial urbanístic Basses de Laminació de la Riera Santa Maria
1. Àmbit: es correspon amb la zona de la Riera Santa Maria abans de la seva entrada al nucli urbà de Caldes, d'acord amb les previsions de l'estudi hidràulic incorporat en aquest POUM. La delimitació realitzada en els plànols d'ordenació és indicativa. Es podrà ampliar, si així es proposa en tot l'àmbit urbà de la Riera Santa Maria.
2. Objecte: l'objectiu del PEU és l'ordenació i concreció dels usos tant públics com privats d'aquest àmbit, per tal fixar la compatibilitat de la creació de les basses de laminació amb els usos del sòl no urbanitzable i l'estudi de l'impacte paisatgístic de l'actuació.
3. Termini: l'Ajuntament redactarà aquest Pla especial en el primer sexenni a comptar a partir de l'aprovació definitiva.
4. Condicions: la seva aprovació s'haurà de sotmetre al tràmit d'avaluació ambiental.

TÍTOL VII CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

CAPÍTOL I NATURALESA I DESPLEGAMENT DEL CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

Article 271 Definició, objecte i contingut
1 El catàleg de béns protegits del POUM de Caldes de Malavella té com a objectiu dotar d'uns instrument que garanteixi la preservació dels béns culturals, establint normes de protecció dels elements del patrimoni d'interès històric, artístic, arqueològic, i paisatgístic del municipi de Caldes de Malavella.
2 El catàleg respon a l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística i, en particular, de conformitat amb el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
3 El catàleg forma part dels documents del POUM, on s'enumeren i identifiquen els béns, singulars i de conjunt, que són objecte de protecció per raó del seu valor arquitectònic, arqueològic, paleontològic o paisatgístic, i n'estableix una normativa d'aplicació.
4. El catàleg recull la catalogació del patrimoni de conformitat amb el que estableix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

5. Els elements que formen part del catàleg s'ajustaran a allò que disposen les normes urbanístiques del POUM, en relació amb les condicions de protecció establertes per a algunes zones.
6. El Catàleg està integrat per la Memòria, les Fitxes del Catàleg que contenen una part descriptiva i una part normativa que concreta la protecció específica per a cada edifici o element catalogat i els plànols de localització (plànol 3.4.2 POUM), a més d'aquesta normativa.

Article 272 Classificació de béns
D'acord amb el catàleg preexistent, les proteccions existents són les següents:
1. Elements de protecció de valor històric – arquitectònic (NIVELL DE PROTECCIÓ 1 DEL CATÀLEG): Comprèn els edificis i elements de notable valor històric – arquitectònic que, per la seva situació urbanística, no tenen possibilitat d'ampliació en alçària i aquells que, per la seva qualitat de fites urbanes o bé per formar part del patrimoni municipal com a equipament públic, es consideren amb volumetria i/o façanes completes en si mateixes.
Aquests edificis podran ser modificats, puntualment, per necessitat de regeneració interior, sempre que es mantingui la composició actual de façanes i la modificació harmonitzi amb la seva composició. Serà preceptiu l'informe favorable del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació.
Aquest POUM estableix la protecció dels elements següents dintre d'aquest nivell, amb la mateixa del Catàleg vigent fins a l'actualitat:
1. A: Edificis valor històric – arquitectònic
001 Església parroquial de Sant Esteve
002 Termes romanes (Bé cultural d'interès nacional R-I-51-0057)
003 Castell de Caldes. Torre medieval (Bé cultural d'interès nacional R-I-51-5824
004 Ermita de St. Grau
005 Edifici d'origen medieval en carrer dels Polls
006 Bell-estar
007 Casa Sala
008 Can Manegat
009 Casa Pla i Deniel
010 Castell de Caldes. Torre medieval (Bé cultural d'interès nacional R-I-51-5826)
011 Torre medieval a la plaça de l'Aigua
012 Cal Ferrer de la Plaça
013 Casa jardí Pla i Deniel
014 Edifici noucentista. Biblioteca
015 Villa Catalina
016 Torre núm. 1
017 Torre núm. 5 (o Torre dels Cavalls)
018 Estació de tren
019 Casa Rosa o de la Tieta Levi
020 Villa Rosario
1. B: Elements de decoració urbana
021 Entrada als jardins d'Agua Imperial San Narciso
022 Casinet de la Font de la Vaca
023 Font de la Vaca
024 Entrada a Agua Imperial San Narciso

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

025 Entrada al parc de la Font de la Vaca
026 Templet del brollador de l'hospital
027 Entrada a Agua Imperial San Narciso
028 Molí de Vent
029 Templet octogonal
030 Caseta del pou de la Font de la Vaca
031 Llindar de pedra a l'antiga masia inexistent
1. C: Edificis d'interès amb volumetria completa
032 Edifici a la Plaça Polls 7
033 Edifici al carrer Polls 22
034 Can Trellas
035 Edifici al carrer Polls 9
036 Edifici al carrer de la Plaça Petita 15
037 Edifici al carrer Polls 13/Plaça Petita
038 Edifici a la Plaça Petita 11-13
039 Edifici al carrer de Cruïlles 10
040 Xalet d'Anna Vela
041 Edifici al carrer Plaça Petita 11
042 Edifici al carrer Polls 8
043 Edifici al carrer Major 39
044 Edifici al carrer Major 25
045 Edifici al carrer Major 32
046 Edifici a l'avinguda Sant Maurici 10
047 Casa d'Àngela Melichs
048 Torre dels Ocells
049 Edifici al carrer Plaça Petita 2
050 Edifici al carrer Sta. Maria 4
051 Edifici a la Plaça Sant Grau 27 (Plaça de l'Ermita)
052 Edifici a l'avinguda Dr. Furest 18-20
053 Casa Mas Ros
054 Casa Bonanova
055 Edifici al carrer Pla i Deniel 16
056 Edifici a la carretera Llagostera 63
057 Colònia Rodríguez
058 Can Motlló
059 Edifici a la Rambla Recolons 23-25
060 Edifici a la Rambla Recolons 15
061 Casa Matheu
062 Edifici al carrer Sant Antoni 15
063 Casa Josep Soler
064 Casa d'Enriqueta Vilagran
065 Casa Quintana
1. D Edificacions de valor històric al sòl no urbanitzable
084 Castell de Malavella (Bé cultural d'interès nacional R-I-51-5825)
085 Pou de glaç de l'Oller
086 Església- rectoria de Franciac (Conjunt)
087 Església- rectoria de Sta. Seclina (Conjunt)
088 Capella de St. Maurici, escalinata i porta d'entrada al temple
089 Ruïnes preromàniques de St. Esteve de Caldes
090 Ca l'Aymerich

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

091 Can Mataró
092 Ca la Thiona
093 Can Thió de Baix o de la Bassa
094 Can Xiberta
095 Mas Feliu
096 Can Fogueroles
097 Can Poch
098 Cal Rei
099 Can Rufí
100 Ca l'Orri
101 Can Pla
102 Can Marquès
103 Can Matllo
104 Ca l'Aluart-ermita de Sant Sebastià
105 Can Companyò
106 Can Solà Gros
107 Can Carbonell

Incloses les dues últimes en sectors de desenvolupament urbà, per la qual cosa els respectius plans parcials d'ordenació o altres figures que desenvolupen aquest POUM hauran de fixar les condicions de protecció en el seu entorn.

2. Façanes protegides amb possibilitat d'ampliació (NIVELL DE PROTECCIÓ 2 DEL CATÀLEG): comprèn els edificis amb façanes protegides, susceptibles d'ampliació en alçària. Les possibles addicions es faran tenint en compte els punts següents:

1. Es conservaran els elements ornamentals i la composició existent de façana.
2. Les obertures de les plantes superiors es composaran amb les existents i es mantindran les pautes rítmiques que aquestes determinin.
3. Es mantindrà l'element de cornisa. El massís corresponent a la càmara d'aire del terrat complirà la funció d'ampit de les obertures superiors. En el cas que aquest ampit tingui entalladures, les obertures, si coincideixen amb elles, podran tenir tota l'alçària de la planta.
4. Es conservaran els elements ornamentals de coronació, els quals es podran mantenir i prolongar fins a la coberta o bé trasplantar a la nova rasant de coronació de l'edifici.
5. L'entrega amb la coberta podrà fer-se amb obertures amb morfologia de badiu.
6. Si la coberta és inclinada, el seu acabat a la façana serà una cornisa que absorbeixi amb generositat el gruix de la coberta o bé una barbacana que sobresurti, com a mínim, 40 centímetres.
7. Es conservaran els balcons. Quan el cost de la reparació de les lloses de balcó sigui desproporcionadament alt respecte a la totalitat de la façana, aquestes es podran enderrocar mentre es mantingui el caràcter de l'obertura, que no es podrà convertir en finestra.
8. L'Ajuntament, aplicant aquesta normativa, decidirà entre la bondat del projecte presentat. En cas de desavinença per la possible subjectivitat de criteris, la llicència d'obres estarà condicionada, en últim terme, a l'informe favorable de la Direcció General del Patrimoni cultural.

Aquest POUM estableix la protecció dels següents edificis dintre d'aquest nivell:

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

066 Ajuntament
067 Cal Senyor Paredes
068 Casino
069 Edifici al carrer Major 24-26
070 Torre de les Punxes
071 Casa del carrer Plaça Petita 5
072 Edifici al carrer Mas i Ros 17 amb Jacint Verdaguer
073 Xalets d'en Vilar
074 Edifici a l'avinguda Dr. Furest amb plaça St. Esteve
075 Balneari Prats
076 Balneari Vichy
077 Xalet al carrer Núria amb Sant Antoni
078 Edifici al carrer Mas i Roig 6
079 Casa de Joan Camps
080 Edifici al carrer Sant Esteve 18
081 Edifici al carrer Sant Esteve 20
082 Edifici al carrer Pla i Deniel 15
083 Edifici al carrer Jacint Verdaguer 6

3. Elements d'interès (NIVELL DE PROTECCIÓ 3 DEL CATÀLEG): comprèn aquells edificis que contenen elements històrics d'interès i els afluents (actualment canalitzats en fonts dins del nucli urbà) de valor històric i cultural.

Les modificacions de façana dels edificis, en aquelles parts no protegides, es faran d'acord amb els elements a mantenir. Aquest apartat també comprèn aquells elements aïllats que, en les obres de modificació de façana, s'hauran de mantenir, trasplantar o bé cedir a l'Ajuntament per a ser reimplantats en el teixit històric o per passar a formar part del museu municipal.

Aquest POUM estableix la protecció dels elements següents dintre d'aquest nivell:

108 Edifici al carrer Major 2
109 Edifici al carrer Sta. Maria 22
110 Edifici al carrer Major 28
111 Cal Pebrot
112 Edifici al carrer Major 17
113 Villa entre el carrer St. Esteve i St. Maurici
114 Villa Teresita
115 Font dels Bullidors
116 Font de Sant Narcís
117 Font de la Mina i Raig d'en Mel

4. Ordenació específica d'espais urbans (NIVELL DE PROTECCIÓ 4 DEL CATÀLEG): aquesta ordenació comprèn els espais urbans que, per la seva entitat, cal reordenar a fi de donar-los el caràcter preexistent i valorar-los com a dominants i els que cal concretar en un posterior pla especial de protecció.

1.- La Rambla de Recolons es mantindrà amb la tipologia existent d'edificació contínua i aïllada a dues plantes. Els projectes d'obra nova hauran de justificar la integració al paisatge urbà, aplicant aquesta normativa i presentant, conjuntament amb el plànol de la façana, el de les dues veïnes que manifesti la integració.

2.- El Castell de Caldes, el seu jardí i les edificacions que conformen l'espai de la plaça de Sant Grau es consideren de volumetria exhaurida i les

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

modificacions que s'hi efectuïn tindran en consideració la integració de l'espai urbà actual, així com el compliment d'aquesta normativa.
3.- A la plaça de Sant Esteve, les obres de modificació de les façanes obertes al Sud s'ajustaran a l'alçària que determina el ràfec de teulada de la casa núm. 3.
4.- Les possibles ampliacions en alçària de les cases 15 i 19 del carrer de Pla i Deniel s'ajustaran a la línia de façana de la casa núm. 17.
5.- Àmbits de protecció arqueològica i paleontològica: els espais inclosos en aquest apartat queden subjectes a la legislació especifica i estan delimitats en els plànols de la sèrie 3.7: proteccions en sòl urbà; urbanitzable i no urbanitzable.
El Camp dels Ninots queda inclòs com a BCIL, segons el plànol 3.7. Qualsevol actuació requereix del compliment de la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català i el Decret 78/2002 de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic. A més, qualsevol actuació que comporti un moviment de terres s'haurà de fer amb una intervenció arqueològica i paleontològica exhaustiva.
Aquest POUM estableix la protecció dels elements següents dintre d'aquest nivell:
118 Puig de les Ànimes / Puig de la Malavella
119 Sant Esteve (Aquae Calidae)
120 Puig de les Ànimes (Aquae Calidae)
121 Mas Llop
122 Can Geli – II
123 Camps de Can Raset
124 Hort de Cal Ferrer de la Plaça (muralla medieval)
125 Jaciment Paleontològic del Camp dels Ninots
126 Forn del Bosc de les Monges
127 Franciac / LS 53
128 Conjunt termal del Puig de Sant Grau (Aquae Calidae) / Castell de Caldes
129 Solar cantonada carrer Termes Romanes i Vall-Llobera (Aquae Calidae)
130 Barranc de Can Solà / Camí de l'Empalme / LS 58
131 Can Panxa / LS 93
132 Can Raset de Franciac / Franciac Sector 4
133 Ca l'Esbertí / Ca l'Albertí / LS 66
134 Cal Sant / Sant Maurici / LS 65
135 Creu de la Mà
136 Dipòsit d'aigua de Sant Grau
137 Rolls / LS 95
138 Can Mas
139 Can Geli / Bosc Cremat / LS 36-37
140 Carretera de Llagostera
141 Can Roca / Mas de Quart / LS 54
142 Can Solà
143 Aquae Calidae
6. Arbres d'interès local: en aquest apartat, s'inclouen els exemplars botànics que, per les seves característiques excepcionals de tipus científic, històric, educatiu, cultural i social, presenten un valor d'interès local. Aquests exemplars s'han de conservar. La protecció implica que no es poden tallar, arrencar totalment o parcialment, danyar, mutilar, ni destruir en el seu estat o aspecte.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

La protecció dels arbres d'interès local es defineix en el Decret 47/1988, d'11 de febrer, sobre la declaració d'arbres d'interès comarcal i local. S'inclouen, en aquesta categoria, tant els arbres declarats com a tal per l'Ordre 6 de juliol de 2000 com els que ha declarat l'Ajuntament mateix.
Aquest POUM estableix la protecció dels elements següents dintre d'aquest nivell:
144 El roure de can Rabassa
145 El suro de C. Solei / Trasmuralla
146 El roure de la font de la Vaca
147 Figuera de Mas Pla
148 Pi de Mas Pla
149 Lledoner de Mas Pla
150 Alba de Mas Pla
151 Suro de Can Tornavell
152 Lledoner de Can Porcell
153 Suro de Can Duran
154 Freixe de Cal Manco
155 Freixe de Can Geli
156 Suro de Can Roig I
157 Suros de Can Roig
158 Suro de Can Roig II
159 Pi de Can Teixidó
160 Pi de Can Carbó
161 Freixe del carrer Taronja
162 Suro del Golf de Caldes
163 Suro del camp de futbol d'Aigües Bones
164 Roure entre Can Pla i Can Xiberta I
165 Roure entre Can Pla i Can Xiberta II
166 Pi de Can Rufí

Article 273 Categorització dels béns protegits en el catàleg
Conjunts: són els grups arquitectònics i les àrees urbanes que presenten valors històrics, de paisatge urbà, arquitectònics o urbanístics homogenis, i que es caracteritzen per la seva agrupació contínua, integració al medi urbà, clara delimitació i coherència en els materials, elements o estils emprats en la seva construcció.
Edificis: són els monuments i immobles amb valors arquitectònics, històrics o socials, que conserven totalment o parcialment la coherència unitària del projecte original malgrat les actuacions que al llarg del temps s'han efectuat sobre aquests. Per la seva singularitat, característiques, representativitat i per la seva coherència en el pensament arquitectònic que transmeten, pertanyen inequívocament al patrimoni cultural de Caldes de Malavella i són mereixedors d'una especial protecció. En altres casos, els béns estan lligats històricament a les activitats de l'entorn de Caldes i mantenen els valors d'una arquitectura generalment popular i anònima, i són representatius de l'ocupació en el territori.
Construccions: són aquelles obres d'enginyeria civil o militar, com ponts, canals, preses, muralles o torres de guaita o defensa, que tenen un interès específic per raons històriques, arqueològiques, científiques, culturals o socials.
Elements: són aquelles obres aïllades, de petit format, que s'integren en el paisatge com a objectes commemoratius, representatius, d'interès específic per

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

raons històriques, científiques, artístiques, culturals o socials, i que conserven totalment o parcialment el seu disseny.
Espais urbans: són aquells indrets formats bàsicament per elements vegetals que han esdevingut d'una importància rellevant en el paisatge urbà per estar arrelats a la història de la ciutat i la seva gent.

Article 274 Nivells de protecció contemplats pel catàleg per als béns arquitectònics protegits
1. El nivell de protecció total és el que correspon als béns que tenen el més alt grau d'importància històrica – arquitectònica. Les actuacions de consolidació, conservació i restauració no suposaran aportacions de reinvenció dels disseny original i aniran encaminades a recuperar els seus valors arquitectònics inicials.
2. El nivell de protecció parcial és el que correspon als béns que tenen un interès considerable i han de recuperar els seus valors originals o els han de conservar. Les actuacions de consolidació, conservació restauració i/o rehabilitació no suposaran modificacions dels elements especialment protegits i tendiran a la seva recuperació. Els elements no especialment protegits podran ser objecte de tot tipus d'intervenció arquitectònica, i hauran de respectar les determinacions del POUM i no depreciar els elements protegits.
3. El nivell de protecció específic és el que correspon als elements d'interès que es troben aïllats o formant part d'un edifici. Es protegeix aquest element en la seva totalitat. En cas de substitució de l'edificació que li dóna suport, l'element serà traslladat a la nova edificació.
4. El nivell de protecció tipològic és el que correspon als principals elements o trets característics dels béns catalogats que defineixen la seva estructura tipològica, així com els elements comuns (vestíbul, caixa d'escala, estructura, façana o altres.) En aquests casos, s'admeten actuacions de reforma reutilització i rehabilitació que mantinguin les característiques que defineixen la seva estructura tipològica.

Article 275 Elements que protegeix el catàleg
Volum: són els límits físics exteriors de l'edifici, construcció o element protegit.
Façana: per als nivells de protecció total i parcial, s'entén com a façana protegida el conjunt d'elements arquitectònics funcionals i ornamentals que formen els murs exteriors de tancament d'un edifici. Pel nivell de protecció tipològica, s'entén com a façana protegida el conjunt de característiques que defineixen la seva tipologia (eixos verticals i horitzontals de composició, proporció de massís – buit, característiques dels cossos volats, textures, etc.)
Coberta: pels nivells de protecció total i parcial s'entén com a coberta protegida el conjunt d'elements arquitectònics funcionals i ornamentals que cobreixen un edifici. Pel nivell de protecció tipològica, s'entén com a coberta protegida el conjunt de característiques que defineixen la seva tipologia (nombre de vessant, pendents, materials, ràfecs i cornises, etc.)
Elements comuns: són els elements d'un edifici que comparteixen les diverses propietats d'aquest, a excepció de la façana i la coberta (estructura, vestíbul, caixa d'escala, etc.). Pels nivells de protecció total i parcial, els elements comuns conservaran el seu disseny original. Pel nivell de protecció tipològica, es conservaran les característiques d'aquests elements que defineixen aquesta tipologia.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Elements específics: són els elements històrics, arquitectònics, arqueològics, funcionals, constructius, ornamentals, etc. que, pel seu valor individual, es protegeixen de forma específica i es determinen, per a cada cas, en la fitxa corresponent.
Elements naturals: són els elements, principalment vegetals, que formen unitats paisatgístiques amb l'edifici (jardins, arbredes, bosquets, etc.), o el conjunt vegetal i/o espai natural objecte de protecció. També, s'hi contemplen els espais lliures conformats entre les edificacions principals.

Article 276 Formes d'intervenció previstes pel catàleg
Les formes d'intervenció per a cada element protegit es determinen en cadascuna de les fitxes del Catàleg de béns protegits. Les formes d'intervenció permeses són les següents:
Obres de consolidació. són aquelles que contribueixen a arranjar i reformar les parts que es consideren dèbils i que poden perillar la seva durabilitat. Aquestes obres no suposaran, en cap cas, l'alteració dels valors protegits, i garantiran l'estabilitat estructural de l'element.
Obres de conservació. són aquelles que tendeixen a impedir la degradació de l'element protegit sense perjudici de considerar la seva evolució en el temps i amb l'objectiu de garantir la seva durabilitat sense alterar-ne les característiques que li són pròpies.
Obres de restauració: són aquelles que tenen per finalitat la recuperació de la fesomia formal, material i cromàtica que tenia originalment l'element protegit, sense perjudici de considerar la seva evolució en el temps. Per a aquestes actuacions, serà necessari el suport de la documentació que doni testimoni del seu estat original.
Obres de reutilització: són aquelles que tenen per finalitat l'adequació de l'element protegit a usos diferents als originals. En cap cas, el canvi d'ús implicarà la pèrdua total o parcial dels volums arquitectònics protegits.
Obres de rehabilitació: són aquelles que tenen per finalitat l'adequació de l'element protegit a usos residencials o altres, que precisen determinades condicions d'habitabilitat, sense pèrdua dels valors arquitectònics protegits.
Obres d'ampliació: són aquelles que tenen per finalitat augmentar la superfície o volum de l'element protegit, sense modificar ni sobrepassar la coberta. En cap cas, les obres d'ampliació implicaran la pèrdua dels valors arquitectònics protegits, ni es plantejaran amb un llenguatge arquitectònica que no permeti diferenciar l'edifici original de la nova construcció.
Obres d'addició: són aquelles que tenen per finalitat augmentar la superfície o volum de l'element protegit i ultrapassar una o vàries plantes. En cap cas, l'addició suposarà la pèrdua dels valors arquitectònics protegits i es plantejaran amb un llenguatge arquitectònica que no permeti diferenciar l'edifici original de la nova construcció.

Article 277 Gestió del Catàleg
1. La gestió del Catàleg de béns protegits correspon a l'Ajuntament de Caldes de Malavella, sense perjudici de la participació dels particulars en els termes previstos en la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística. En conseqüència, la corporació municipal exercirà totes les facultats que li atribueix la legislació vigent i, en especial, les relatives a la intervenció en les

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

activitats d'ús i d'edificació, així com les que es derivin de les seves competències en matèria de planejament, gestió i disciplina urbanística.
2. La protecció del patrimoni es considera matèria de gran transcendència i, en conseqüència, les infraccions que es puguin cometre contra les determinacions d'aquest Catàleg tindran, sempre, la consideració de molt greus per raó de la matèria i als efectes de tipificació de les sancions que s'acordin.

Article 278 Instrument de gestió
1. Les determinacions d'aquest Catàleg són d'aplicació directa i immediata, amb independència de la formulació d'altres plans i projectes, en aquells llocs on aquests siguin necessaris per al desplegament correcte dels seus continguts. Aquests plans i projectes són:
- Plans especials per a l'ordenació i millora de determinats indrets, entorns o conjunts urbans i arquitectònics.
- Estudis d'ordenació de volums d'elements i conjunts catalogats, així com dels seus entorns.
- Projectes d'obra i d'urbanització per a la protecció i millora dels elements catalogats i d'ambients urbans protegits.
- Els instruments més amunt esmentats hauran de ser coherents amb l'esperit i les determinacions d'aquest Catàleg.

Article 279 Activitats de l'Ajuntament
L'activitat municipal envers la protecció i millora del patrimoni es desenvoluparà mitjançant:
1. Modificació i revisió del Catàleg.
2. Formació de plans especials, projectes d'edificació i d'urbanització i d'obra, a efectes de l'ordenació i revalorització del patrimoni, d'acord amb allò previst a la legislació urbanística vigent i, de forma específica, en aquest Catàleg.
3. Inclusió en la programació municipal de les previsions necessàries per a la realització d'obres i serveis, tant de manteniment com d'inversió, que tendeixin al compliment de les determinacions d'aquestes normes.
4. Col·laboració amb els ens públics i privats que, pels seus objectius, portin a terme activitats coincidents amb l'acció municipal de protecció i valoració del patrimoni.
5. Col·laboració amb els propietaris de béns catalogats.
6. Subministrament de tota la informació escrita i gràfica sobre els béns catalogats als interessats, previ requeriment d'aquests.
7. Establiment de les mesures de foment, cooperació i ajut econòmic i tècnic als propietaris de béns catalogats, per tal d'ajudar a l'efectiva protecció i millora.
8. Ordenació als propietaris de béns catalogats de l'execució de les obres preceptives de conservació, així com aquelles altres previstes a la normativa específica de cada element.
9. Actuació subsidiària en el cas d'incompliment per la propietat de l'obligació d'executar les obres preceptives de conservació previstes per a cada cas.
10. Adquisició i expropiació, si escau, dels elements catalogats, quan concorrin circumstàncies que ho justifiquin i legitimin.

Article 280 Mesures de foment i ajut
1. L'Ajuntament inclourà, en els seus programes d'inversions i pressupostos ordinaris i extraordinaris, les previsions econòmiques necessàries per a

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

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

Article 281 Adquisicions i expropiacions
1. La propietat del bé en el patrimoni municipal i aplicar els mitjans necessaris. D'acord amb les possibilitats financeres de l'Ajuntament, aquest podrà adquirir els edificis catalogats que es cedeixin voluntàriament pels seus propietaris.
2. L'Ajuntament, sense perjudici d'adoptar les mesures que siguin procedents, podrà expropiar qualsevol edifici, façana o element catalogat en els supòsits següents:
- Si els propietaris dels béns catalogats no realitzessin les obres preceptives establertes en aquest Pla o aquelles altres que, en desplegament d'aquest, es continguessin en plans o projectes.
- En els casos de declaració de ruïna i en el supòsit d'apreciable depreciació del bé o d'algun dels elements significatius.

Article 282 Modificació i desenvolupament
1. Les modificacions del Catàleg s'ajustaran a les condicions establertes, de caràcter general, a la Normativa del POUM.
2. El Catàleg es desenvoluparà i formalitzarà mitjançant la formulació i aprovació d'un pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic i cultural que haurà de revisar i concretar les mesures de protecció i intervenció dels elements integrats en el Catàleg o altres que es puguin establir.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

3. L'ampliació d'elements en el Catàleg es farà d'acord amb la Llei 9/1993 de patrimoni cultural, i s'actuarà d'acord amb els continguts de les declaracions que s'hi determinen i de conformitat amb el que disposa la Llei 30/1992 de règim jurídic de les administracions públiques i procediment administratiu comú que la desenvolupen.
4. L'exclusió d'un bé patrimonial requerirà informe favorable del ple municipal i la concurrència específica d'alguna de les circumstàncies següents:
a) Enderroc per destrucció o ruïna, sense perjudici de l'exigència de les responsabilitats corresponents.
b) Existència d'errors convenientment demostrats en l'apreciació de paràmetres.
c) Per causes en determinacions de planejament en funció de l'interès públic.

Article 283 Interpretació
1. Les determinacions d'aquestes normes del Catàleg s'interpretaran d'acord amb el contingut i objectius expressats en el POUM i el que determina l'article 10 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. En cas de dubte o contradicció entre la regulació i les previsions del POUM en els seus diferents documents, es considerarà vàlida la interpretació que ofereixi una interpretació més favorable per a la millor conservació de l'element a protegir.

CAPÍTOL II LA INTERVENCIÓ EN LES ACTIVITATS

Article 284 Procediment general per a la intervenció en béns catalogats
1. Realització d'obres preceptives. Es consideren com a obres preceptives aquelles que tenen per finalitat la conservació i continuïtat dels béns catalogats en les parts que són objecte de protecció pel Catàleg. S'estableix l'obligatorietat dels propietaris de realitzar aquestes obres preceptives, ja sigui per iniciativa pròpia, a requeriment de l'Ajuntament o de qualsevol altra òrgan competent.
2. Així mateix, abans de la tramitació de qualsevol llicència en un bé catalogat, serà necessari garantir la realització de les obres preceptives. En aquest supòsit, les obres preceptives també inclouen l'eliminació dels elements que no estiguin d'acord amb la normativa del Catàleg, els tractaments no homogenis de la façana, les mitgeres vistes i qualsevol altra concreció que pugui contenir la fitxa normativa.
3. Estudis previs. Quan es tracti d'obres de certa envergadura, complexitat o caràcter, així com quan es tracti d'obres que afectin tot el bé catalogat, encara que comprenguin parts no protegides, o intervencions en edificis de categoria R o en interiors protegits, caldrà la presentació d'un avantprojecte de la intervenció que es pretén a efectes del preceptiu informe pel servei tècnic municipal del patrimoni.
4. Projecte executiu. Per a l'atorgament de la llicència urbanística en un bé catalogat, caldrà presentar un projecte arquitectònic amb caràcter executiu, amb especial informació de les actuacions previstes en les parts objecte de protecció.
5. Inspeccions durant l'execució de l'obra. Segons la naturalesa de la intervenció i com a condició especial de l'atorgament de la llicència, es precisaran les inspeccions que, amb caràcter mínim, es realitzaran durant el procés d'execució de l'obra. A aquest efecte, es portarà un registre en el qual

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

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

Article 285 Règim especial comú per a tots els actes subjectes a llicència
1. Respecte als actes subjectes a llicència, s'aplicarà allò establert, amb caràcter general i particular, a les normes d'aquest POUM, amb les particularitats que es diran en aquest mateix capítol, així com a les normes pròpies que l'Ajuntament pugui dictar.
2. Tots els actes d'edificació i ús, sense exclusió, estaran subjectes a llicència, encara que siguin obres interiors o que no afectin parts específicament protegides.
3. Les obres menors, tal i com es defineixen a les ordenances corresponents, tindran la consideració d'obres majors, a tots els efectes, quan afectin un bé catalogat, i s'exigeix, en conseqüència, la llicència corresponent i un projecte adequat a aquesta consideració.
4. Quan es tracti de sol·licituds per a obres secundàries concretes, i sota petició raonada i degudament justificada de l'interessat, l'Ajuntament podrà acordar la innecessarietat de presentar algun o varis dels documents que aquestes normes exigeixen per a cada cas.
Les sol·licituds hauran d'anar acompanyades de la documentació que l'Ajuntament faciliti sobre el bé catalogat. En aquest sentit, es recavarà de l'Ajuntament, i aquest oferirà tota la informació recollida en aquest Pla, així com aquella altra de la qual en tingui disposició.

Article 286 Documentació necessària per a sol·licitar certificats urbanístics
Per a la sol·licitud de certificats de règim urbanístic de béns catalogats i d'edificis compresos en els seus entorns objecte de protecció, s'haurà de presentar la documentació següent:
- Plànol de situació a escala 1:1000, amb expressió d'aquells elements que facilitin la seva localització.
- Croquis esquemàtic a escala 1:100 de les façanes del tram de carrer on s'ubica el bé objecte de la informació, amb expressió de:
- Amplades de les façanes.
- Alçàries de l'edificació i nombre de plantes.
- Obertures, cossos volats i elements compositius més rellevants.
- Fotografies en color del tram de carrer i ambient que l'envolta.
- Croquis esquemàtic a escala 1:100 de la planta de l'edifici i dels del costat, amb expressió de les profunditats d'edificació.

Article 287 Documentació necessària per a les intervencions en béns catalogats

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Les sol·licituds de llicència, a més dels documents necessaris per a tot tipus de llicència, s'haurà d'adjuntar, com a mínim, la documentació següent.
- Projecte tècnic per a totes les obres i instal·lacions signat per un tècnic competent i visat pel col·legi oficial corresponent.
- Memòria justificativa en relació amb la fitxa de protecció i amb el contingut següent:
- Expressió del tipus d'actuació i caràcter preceptiu o voluntari d'aquesta.
- Usos a què es destinen les edificacions.
- Justificació de l'adequació de la intervenció
- Memòria descriptiva i constructiva del bé catalogat en el seu estat actual, amb especial atenció dels elements objecte d'actuació.
- Memòria descriptiva de la intervenció a realitzar, amb especificacions dels punts següents:
- Estat de càrregues dels elements i apuntalaments, en el seu cas.
- Materials, textura i cromatisme.
- Mesures específiques a adoptar.
- Plànol de situació a escala mínima 1:500 i amb expressió del bé t i el seu entorn.
- Plànols d'informació, a escala 1:50, de plantes, seccions i alçats de l'estat actual, amb detalls a escala mínima 1:20 dels elements que estiguin relacionats amb la fitxa de protecció.
- Plànols de projecte a escala 1:50, de plantes, seccions, alçats i volumetries o fotomuntatges de les intervencions que es proposen, amb expressió dels detalls necessaris per a la comprensió de les actuacions.
- Fotografies en color del bé catalogat amb expressió de la situació de les intervencions proposades.
- Proposta d'actualització de la fitxa de protecció, la qual serà degudament complimentada un cop siguin acabades les obres.
- Autoritzacions d'altres organismes que siguin competents.

Article 288 Regulació d'usos en els béns catalogats
1. En els béns catalogats, i pel que fa als àmbits corresponents de l'edificació protegida, espai edificable i l'entorn, s'admet qualsevol ús entre els permesos per aquest POUM, d'acord amb la seva qualificació urbanística.
2. En tot cas, en els béns arqueològics, solament, s'admeten els usos propis d'aquesta activitat, i es prohibeixen tots els altres, independentment de les disposicions que, respecte d'això, contempli el Pla d'ordenació urbanística municipal.
3. Dins l'àmbit de l'espai lliure, solament es permet l'ús de parc, jardí o aquells altres complementaris del bé protegit. Si en aquest espai es permet l'edificació parcial, els usos que podrà contenir seran els mateixos que els que corresponen al bé protegit.
4. L'ús a què es destini un bé catalogat no pot comportar la seva degradació.
5 .La sol·licitud de llicència per a l'inici o el canvi d'activitat d'un bé catalogat haurà d'anar acompanyada dels documents que demostrin que queda assegurada la conservació del bé, tant inicialment com en el seu desenvolupament posterior.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL:

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

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

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera
El Text refós de la Llei d'urbanisme ni el seu Reglament no inclouen una disposició transitòria que reguli el règim jurídic dels polígons d'actuació urbanística, segons el seu estat de desenvolupament, pel que fa la reserva d'habitatges de protecció pública prevista a l'art. 57.3 del TRLU, en el redactat que li dóna el DL 1/2007, es declara la inexistència d'aquesta obligació, quan, a l'entrada en vigor d'aquest POUM, disposin del corresponent projecte de reparcel·lació o expropiació aprovat inicialment, com també es disposa a l'articulat d'aquestes normes urbanístiques.
Per al supòsit de reparcel·lació voluntària o el que afecta un propietari o propietària únics o una comunitat de béns, l'aprovació inicial s'assimila a l'atorgament d'escriptura pública prevista a l'art. 164.1 del RLU.

Segona:
Es podran atorgar les llicències de primera ocupació fonamentades en llicències atorgades en base al PGOU anterior, així com aquelles modificacions de les llicències urbanístiques necessàries per a regularitzar les alteracions efectuades durant l'execució de les obres, encara que aquestes no s'ajustin a les determinacions d'aquest POUM, sempre que s'ajustin a les determinacions del PGOU vigent amb anterioritat d'aquest POUM.

Tercera
Es pot autoritzar donar, al sòl, els usos provisionals i fer-hi les obres de caràcter provisional que no siguin expressament prohibits per la legislació urbanística o sectorial ni pel planejament territorial, urbanístic o sectorial i que no hagin de dificultar l'execució d'aquests planejaments, tant en sòl urbanitzable delimitat, sense pla parcial urbanístic aprovat, com en terrenys emplaçats en qualsevol classe de sòl que estiguin afectats per sistemes urbanístics generals o locals, mentre que no s'hi hagi iniciat un procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació amb les condicions i procediment previstos en els art. 53 i 54 del TRLUC.

Quarta
Podran romandre les edificacions, instal·lacions i activitats preexistents i legalment establertes en els sectors, en els quals aquest Pla estableix la necessitat de tramitar un planejament derivat o aquelles incloses en polígons d'actuació urbanística, fins que no es tramiti i aprovi el corresponent projecte de gestió. Mentrestant, s'hi podran realitzar les obres de reforma i rehabilitació necessàries per al funcionament de l'activitat, inclòs l'ús d'habitatge, sempre que no comportin obres de consolidació ni d'augment de volum de les edificacions, però sí les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació d'aquestes edificacions i instal·lacions, tal i com es defineix a l'art. 108 del TRLU. Aquestes obres quedaran supeditades a la formalització de la renúncia, mitjançant la inscripció

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

en el Registre de la Propietat, a l'augment del valor d'indemnització en la futura reparcel·lació o expropiació.

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

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

Setena
Els edificis existents que no acompleixin les places de garatge mínimes establertes en aquestes normes urbanístiques seran susceptibles de l'atorgament de la llicència de divisió de propietat horitzontal, mentre no s'hi produeixin les obres previstes que obliguin al seu compliment.

Vuitena
Mentre que no es redacti el pla especial de telecomunicacions previst a l'art. 9.2 del Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació, s'aplicaran els preceptes següents:
Condicions segons els tipus d'instal·lació:
1. Per instal·lacions de radiocomunicació s'entenen les instal·lacions de suport a la telefonia mòbil (estacions base, antenes, elements auxiliars de connexió i altres elements tècnics necessaris), així com altres tecnologies que puguin aparèixer en el futur.
2. Aquestes instal·lacions estaran subjectes al règim establert a la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats. Les llicències o autoritzacions que siguin necessaris d'acord amb aquesta Llei caldrà tramitar-les prèviament o simultàniament a la llicència urbanística.
Condicions segons els tipus de sòl:
1. Instal·lacions en sòl no urbanitzable. Atès que es tracta d'un ús susceptible d'instal·lació en aquesta classe de sòl, d'acord amb l'art. 47.4.d) de la LU, per a la seva instal·lació, serà necessari seguir el procediment establert a l'article 48 del mateix text legal i 47 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
2. Instal·lacions en sòl urbanitzable i sòl urbà subjecte a una ulterior ordenació: No s'admeten fins que els àmbits no quedin regulats pels corresponents planejaments derivats.
3. Instal·lacions en sòl urbà: per a les instal·lacions en aquesta classe de sòl, s'aplicarà allò que s'estableixen aquestes normes urbanístiques, segons les

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

diferents zones. A més de les zones allà referides, no s'admetrà en els edificis inclosos en el Catàleg del Pla especial de protecció del patrimoni.
4. Paràmetres d'aplicació:
a. Les instal·lacions s'ubicaran a les cobertes planes d'edificis amb una alçària mínima de 9 metres, o que tinguin construïda la planta baixa i dues plantes pis, i quedaran per dessota dels plans inclinats a 45 graus que arrenquin de la intersecció de les façanes i la cara superior de l'últim sostre, amb una alçària màxima total de 5 metres.
b. La caseta per a la instal·lació de l'estació base tindrà una superfície màxima de 7 m² i una alçària màxima de 2,70 metres.
c. Distàncies de proteccions:
1. Potències radiades menors de 100 W: No s'estableix.
2. Potències radiades entre 100 i 1.000 W i antenes sectorials tipus les de telefonia mòbil: S'estableix un paral·lelepípede de protecció de 6 metres d'amplada, 10 de fondària i 4 d'alçària, que inclou l'antena radiant, en la direcció de màxima radiació de l'antena, on no pot haver-hi cap zona d'ús continuat per a les persones i sense protecció d'edificacions.
3. Altres tipus d'antenes o potències radiades superiors als 1000 W: S'estableix un espai de protecció centrat en el centre del sistema radiant, on no pot haver-hi una zona oberta a l'ús continuat de les persones i sense protecció de les edificacions amb un radi en funció del Pire, d'acord amb el quadre següent:
Suma de Pires en la direcció de màxima radiació del centre radi d'esfera

100 W – 1.000 W	10 metres
1.000 W – 2.500 W	15 metres
2.501 W – 5.000 W	20 metres
5.001 W – 10.000 W	25 metres
10.001 W – 50.000 W	45 metres
50.001 W – 100.000 W	63 metres
100.001 W – 500.000 W	142 metres
500.001 W – 1.000.000 W	200 metres
Més d'1.000.000 W	250 metres

DISPOSICIONS FINALS

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

Segona
L'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal de Caldes de Malavella comporta la derogació del Pla general d'ordenació urbana vigent i les normatives del planejament derivat aprovat fins a la data.

Tercera
El nou Pla d'ordenació entrarà en vigor i serà executiu l'endemà de la publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació definitiva.

CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 1 Objecte
Aquest Catàleg constitueix l'instrument de planejament derivat que, de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística vigent, identifica les masies i les cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació i n'estableix les condicions reguladores d'edificació i ús.

Article 2 Àmbit territorial d'aplicació
L'àmbit d'aquest catàleg comprèn tot el sòl no urbanitzable del terme municipal de Caldes de Malavella.

Article 3 Conveniència i oportunitat
El catàleg es justifica en la necessitat del municipi d'identificar, en un document urbanístic específic, les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, i n'estableix les condicions d'edificació i d'ús, a raó de l'encaix en la legislació urbanística vigent.

Article 4 Naturalesa jurídica
Aquest document es redacta en virtut dels articles 47.3 / 50.1 / 50.2 / 58.9d / DT dotzena del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC) i d'acord amb els articles 55 / 56.1 / 68.8e/ 73.2.4a / 95 / DT sisena 1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).
El planejament vigent i la regulació del sòl no urbanitzable són les Normes subsidiàries de planejament aprovades definitivament per la CUC el 230706/1987 i text refós de les normes urbanístiques, aprovat definitivament per la CTUB el 26/07/06, publicades en el número 4765 del DOGC de 21/11/2006.
El document s'ha redactat seguint les Directrius de contingut per als catàleg de masies i cases rurals del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya (PTOP Gener 2009), el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines i les Normes subsidiàries.

Article 5 Objectius
Els objectius del catàleg de masies i cases rurals són recuperar les masies i cases rurals i mantenir el paisatge rural sense desvirtuar-lo, oferir una protecció física a les masies i cases rurals catalogades i procurar-ne la restauració i potenciar-ne els usos que no malmetin el medi, i determinar els mecanismes d'intervenció en totes les masies i cases rurals seleccionades.

Article 6 Contingut
Aquest Catàleg està integrat pels documents següents:
- Normativa
- Fitxes del Catàleg
- Plànols

Article 7 Vigència, modificació i revisió

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Aquest catàleg entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida sense perjudici de la revisió, modificació, ampliació o reducció.
En qualsevol moment, es podran modificar els diferents elements i determinacions del catàleg. La modificació s'haurà d'ajustar a allò que estableixi la legislació urbanística vigent, el Pla d'ordenació urbanística i allò que fixen aquestes normes. Els canvis d'usos s'hauran de tramitar d'acord amb el que estableix l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
L'alteració del contingut (ampliació, reducció, o modificació) es farà seguint el mateix procediment establert en la seva formulació.

Article 8 Obligatorietat
Queden obligats al compliment de les determinacions d'aquest Catàleg, tant l'administració com els particulars, i qualsevol dispensa que se'n pugui atorgar a aquesta disposició de caràcter general serà causa suficient per a reclamar la seva nul·litat de ple dret.

Article 9 Interpretació
Les determinacions del Catàleg s'han d'interpretar d'acord amb el sentit propi de les seves paraules i qualsevol dubte en la seva interpretació del sentit de les normes escrites o la documentació s'haurà de resoldre en ordre a la de menor edificabilitat i d'explotació d'usos.
En el cas que no es resolgués la contradicció o imprecisió per cap de les vies anteriors, s'aplicaran les regles generals previstes a l'article 10.1 del TRLUC, i prevaldrà el contingut de la documentació escrita.

TÍTOL II DISPOSICIONS D'ORDENACIÓ I USOS

CAPÍTOL I DETERMINACIONS COMUNES

Article 10 Conceptes
Per masia s'entén la construcció constituïda per un habitatge familiar i els seus annexos, vinculada en origen a una explotació agropecuària i forestal. Les masies es componen de la unió contínua o discontínua de diferents volums d'edificacions annexes o auxiliars.
Per casa rural s'entén la construcció d'habitatge com a masoveria, cases de pagès i altres construccions tradicionals, pròpies del sòl no urbanitzable amb habitatge familiar no vinculat a l'activitat agrícola ni ramadera, com ara els molins d'aigua i de secà, estacions ferroviàries, bòbiles, instal·lacions preindustrials, antigues centrals elèctriques, etc.
Per edificació principal s'entén el volum o volums que contenen els habitatges o usos principals.
S'entenen, com a edificacions auxiliars al serveis de l'edifici o edificis principals d'una parcel·la, les destinades a garatge, magatzem o altres de similars.
S'entén per edificació de caràcter annex o auxiliar, les cabanes, masets, pallers, els coberts, qualsevol complementari a l'edificació principal.
Les edificacions aïllades com les cabanes, magatzems, coberts o altres edificacions que no formin part d'un conjunt fonamentalment residencial, pròpies del sòl no urbanitzable i que no són o no han estat mai habitatge familiar no poden incorporar-se al Catàleg de masies amb aquesta finalitat.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Article 11 Deure de protecció del medi natural
Qualsevol petició d'autorització d'obres o usos en les edificacions i zones del catàleg comportarà l'obligació de vetllar i mantenir el medi natural en el qual es trobi cada edificació.
Qualsevol actuació i les seves activitats associades hauran de respectar el que estableix l'article 6 i les disposicions transitòries Primera i Segona del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
En cas que es prevegi l'obertura de camins per a l'accés als elements catalogats, es requerirà l'autorització prèvia de l'organisme competent en matèria de medi ambient, d'acord amb la normativa de regulació de l'accés motoritzat al medi natural vigent.
En cas que les intervencions previstes per a rehabilitar i reconstruir els elements catalogats comportin l'afectació de vegetació arbòria en terrenys forestals de propietat privada, caldrà obtenir l'autorització prèvia de l'Administració forestal, d'acord amb el que s'estableix a la legislació vigent en matèria forestal a Catalunya. En el supòsit que aquesta afectació es produeixi en terrenys forestals de propietat pública, caldrà subjectar-se a les regulacions establertes per l'administració forestal o per les entitats titulars mitjançant projectes d'ordenació.
Per a poder realitzar obres en zona de policia de lleres (100 m), cal disposar de la corresponent autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), a menys que el corresponent pla d'ordenació urbana, altres figures d'ordenació o plans d'obres de l'administració haguessin estat informats per l'ACA i haguessin recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte. En tot cas, s'aplicarà el que preveu la legislació vigent en matèria de regulació del domini públic hidràulic.

Article 12. Llicències urbanístiques municipals
La rehabilitació, reconstrucció, ampliació o canvi d'ús de les masies o cases rurals incloses en aquest Catàleg requeriran, prèviament, la corresponent llicència urbanística.
Per a les masies o cases rurals catalogades, s'haurà d'incorporar la documentació següent:
- Descripció detallada de l'estat actual de l'edificació principal i volum annexos.
- Descripció dels serveis de què disposa i dels serveis a implantar.
- Descripció dels accessos actualment existents i dels previstos.
- Concreció de les previsions sobre el tractament de la topografia i la vegetació, així com dels espais exteriors (tanques, sòl, etc.), d'acord amb el planejament vigent.
- Documentació històrica en aquells casos de recuperació de volums preexistents.
Les llicències municipals per a edificacions en sòl no urbanitzable, tal i com s'expressa a l'article 51 i 47.7 del Text refós de la LUC (D 1/2010), han de fixar les condicions especials que s'han d'adoptar a càrrec de les persones interessades, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no-contaminació, que tinguin en compte els riscs geològics, naturals i tecnològics. En tot cas, s'aplica, a aquestes condicions d'edificació, el que

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

estableix, per a les edificacions en sòl urbà, l'article 41.3 de ll Text refós de la Llei d'urbanisme.
Per a l'obtenció de les llicències urbanístiques, caldrà complir la normativa vigent relativa a la prevenció d'incendis forestals.
La construcció d'accessos a les edificacions que no en disposen s'ha de condicionar a l'autorització del Departament corresponent, d'acord amb la normativa vigent.
Les llicències urbanístiques que s'atorguin per canvi d'ús dels edificis inclosos en el catàleg quedaran condicionades, pel que fa a la seva efectivitat, a l'obtenció de qualsevol altra llicència sectorial. Per tant, l'obtenció de la llicència urbanística no eximeix de l'obligació d'obtenir les altres autoritzacions o llicències d'àmbit sectorial que siguin necessàries.
D'altra banda, els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment de les construccions existents, efectivament destinades a usos admesos per la Llei d'urbanisme, queden únicament subjectes a llicència municipal.
Els projectes d'intervenció a masies incloses també en el Catàleg de patrimoni, segons fitxes de la DGPC, requeriran un informe de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona per a la seva aprovació. Són les següents (número catàleg masies, nom, número fitxa, elements protegits DGPC).
013 CA L'AYMERICH 33743
035 CAN MATARÓ 33736
045 CA LA THIONA 33740
050 CAN THIÓ DE BAIX/CAN THIÓ DE LA BASSA 33742
055 CAN XIBERTA 33721
058 MAS FELIU 33725
062 CAN FOGUEROLES 33728
113 CAN POCH 33723
126 CAL REI 33737
127 CAN RUFÍ 33738
131 CA L'ORRI 33724
132 CAN PLA 33722
138 CAN MARQUES 33729
153 CAN MATLLO 33705
195 CA L'ALUART 33739
205 CAN COMPANYÓ 33706

CAPÍTOL II CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I D'ORDENACIÓ

Article 13. Volumetria, material i textures

Les intervencions es regularan pels paràmetres següents:
Volumetria: es mantindrà la volumetria original de l'edificació principal a menys que, per raons tècniques, d'habitabilitat o d'integració estètica, es justifiqui la necessitat de la seva modificació i/o ampliació. Es procurarà eliminar totes aquelles addicions i annexos que la distorsionin. En tot cas, els projectes constructius hauran de justificar la preservació dels valors arquitectònics i naturals de l'edificació i de l'entorn.
Cobertes: les teulades seran de material ceràmic i tindran un pendent màxim del 30%.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

Façanes: les façanes i parets de tancament es realitzaran amb materials que no desvirtuïn el caràcter arquitectònic de l'edificació existent. Han de conservar, en les reformes i ampliacions, el caire rural, salvant tot el que sigui tradicional i evitant la mutilació d'elements interessants. Es permeten fer noves obertures, sempre que es mantinguin proporcions, dimensions i composició semblants a les preexistents.
Els acabats i colors hauran de garantir una integració adequada a les condicions paisatgístiques de l'entorn. En el supòsit que calgui pintar, s'escollirà un color de la gamma terrosa prenent com a referència el color del sòl de la zona.
Les fusteries seran de colors adients a l'acabat de les façanes i, en cap cas, realitzades en tonalitats estridents o metàl·lics.

Article 14 Divisió horitzontal
S'admet la divisió horitzontal només en casos puntuals, amb l'objectiu de fomentar la rehabilitació de les masies o cases rurals de gran superfície, per reconèixer situacions històriques o preexistents degudament documentades. La sol·licitud de divisió horitzontal, a més dels plànols pertinents, haurà d'expressar la raó que motiva la necessitat de la divisió i el destí de les unitats registrals resultants.
La superfície mínima per habitatge serà a raó de 350 metres quadrats per al primer habitatge (principal), i de 150 metres quadrats per a la resta, amb un màxim de quatre habitatges en total.
Cal respectar l'estructura de l'assentament i que aquest permeti la divisió horitzontal sense cap tipus d'ampliació. La divisió horitzontal no podrà modificar l'estructura o aparença exterior de la casa o de la masia.

Article 15 Ampliacions
Les edificacions existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva del POUM (i susceptibles de poder ser ampliades segons les determinacions del catàleg de masies i cases rurals) podran ser objecte d'ampliació fins a un 15% de la seva superfície, en cas d'ús residencial, i fins a un 30% en el cas d'estar admès l'ús hoteler, llevat de les determinacions particulars establertes en aquestes normes urbanístiques per a cada zona. Les edificacions que formen part de l'inventari d'edificacions residencials en sòl no urbanitzable podran ampliar fins a un 5%. A la resta de les edificacions, s'aplicarà el que disposa aquest article i disposicions concordants d'aquestes normes.
Les actuacions no podran alterar la configuració del conjunt preexistent, prioritzant l'ampliació a través de la reutilització i transformació dels volums recuperables annexos a la principal, evitant, al màxim, les noves ocupacions, i sempre directament relacionada amb el nou ús de l'assentament.
Les ampliacions no podran suposar, en cap cas, la creació de nous habitatges familiars.
Qualsevol ampliació se situarà a una distància mínima de 15 metres de l'eix de qualsevol camí públic.

Article 16 Preservació de l'entorn
Qualsevol actuació o intervenció, d'acord amb les determinacions d'aquest PE, es portarà a terme amb la major cura i garantint, en tot moment, tant la preservació de la composició dels diferents elements que formen part de

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

l'espai, així com el respecte per l'arbrat existent al voltant, llevat que, en la fitxa corresponent, es digui el contrari, sobretot pel que fa a les especificacions susceptibles d'enderroc de construccions que poden ser obsoletes o bé que distorsionen la imatge paisatgística del conjunt edificat.

Article 17 Condicionament de l'accés i estacionament
Es tindrà cura d'arranjar i mantenir el camí d'accés. S'ha de garantir l'accés i aparcament en funció de l'ús a desenvolupar i segons la normativa d'aplicació.
Únicament, de manera excepcional, s'admetrà algun paviment impermeable en aquells punts del recorregut en què la topografia, la geologia o la hidrologia, entre altres, ho justifiquin com a necessari.
No es permet l'obertura d'altres camins o pistes que els que estiguin previstos en el planejament general o derivat del municipi.
La secció dels camins només es podrà modificar en aquells casos en què es justifiqui degudament per qüestions de seguretat o accessibilitat, i sempre de manera excepcional.

Article 18 Serveis
Serveis de subministrament: la instal·lació de conduccions elèctriques, telefòniques o similars, de tipus aeri o adossat, les antenes de televisió, les pantalles de recepció d'ones, les plaques solars o altres dispositius anàlegs s'han de situarà en llocs on no perjudiquin la percepció paisatgística del conjunt, ni la percepció de la qualitat arquitectònica de l'edificació.
Tractament d'aigües residuals: qualsevol intervenció de canvi d'ús o millora de les condicions de la masia o casa rural garantirà el sistema de tractament d'aigües residuals de les masies i cases rurals, hauran de disposar de la corresponent autorització d'abocament o, en tot cas, disposar d'una fossa sèptica homologada, sempre que no es pugui connectar a la xarxa general.
Subministrament d'aigua: qualsevol intervenció de canvi d'ús o millora de les condicions de la masia o casa rural ha de regularitzar l'estat administratiu de l'aprofitament d'aigua potable, pel qual s'abasteixen (en cas de no disposar de la corresponent inscripció). S'evitaran els dipòsits d'aigua vistos sobre la coberta.
Energies renovables: amb independència del compliment del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i ecoeficiència dels edificis i el codi tècnic de l'edificació (CTE), es donarà prioritat a l'adopció d'energies renovables com a font energètica per als consums propis, especialment en aquells àmbits que no disposin d'electrificació rural.
La implantació de plaques solars, com a font d'energia per a ús propi, o altres instal·lacions anàlogues es portarà a terme en emplaçaments integrats amb l'entorn, que no generin impacte paisatgístic sobre l'entorn o la pròpia edificació.

CAPÍTOL III USOS

Article 19 Classificació dels usos
Per ús residencial s'entén aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció, situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals. Es podran destinar

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

a habitatge totes aquelles superfícies dels edificis inclosos en aquest Pla, sempre que respectin les normes sobre habitabilitat i les específiques del catàleg.
Vinculat a l'habitatge familiar, s'admetran les activitats artesanals o professionals, amb el benentès que són edificacions pròpies del medi rural.
Per ús hoteler en sòl rústic s'entén aquell ús que comprèn els establiments de petita dimensió, destinats a l'allotjament temporal de transeünts i viatgers, situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals. S'admet quan l'edificació disposi d'un sostre superior als 500 m², o bé quan aquesta superfície construïda sigui assolida mitjançant l'ampliació dins dels paràmetres establerts per aquesta normativa. Caldrà tramitar un pla especial i, en cap cas, s'admetrà la modalitat d'hotel apartament.
Les residències de la tercera edat, centres de rehabilitació o repòs només són admissibles, si es disposa d'un sostre mínim de 500 m², i quan quedi convenientment justificat l'accés als serveis mèdics o a les instal·lacions sanitàries i que es reuneixin tots els requisits de benestar i d'accessibilitat que requereixen aquests col·lectius, especialment pel que fa a la supressió de barreres arquitectòniques.
Com a ús d'establiment de turisme rural s'entén aquell que comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones, exclusivament en la modalitat de turisme rural o similars. S'admet sempre que compleixi amb la normativa vigent del sector i aporti les solucions d'accés, aparcament, residus i aigües residuals, i abastament d'aigua, sempre en relació amb la capacitat.
Per ús d'activitats d'educació en el lleure s'entén aquell ús que comprèn les activitats d'ensenyament vinculades al medi natural -agrícola, ramader, forestal o fluvial- i aquelles d'esbarjo, esplai o repòs que, necessàriament, s'han de desenvolupar en espais a l'aire lliure i en contacte amb la natura (cases de colònies, hípiques...); així com aquelles de tipus terapèutic i de reinserció (gent gran, minusvalideses, addiccions...) i formació ocupacional vinculades al medi natural. També, inclou, tenint en compte els interessos que socialment puguin tenir en cada moment, totes aquelles activitats lúdiques, culturals, d'educació especial, de reinserció, culte reglat, o similars. Caldrà tramitar un pla especial específic.
Com a ús de restauració en sòl rústic s'entén aquell que comprèn els establiments destinats a restaurants, bars i cafeteries situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals. S'admet l'ús de restauració, sempre que compleixi la normativa vigent del sector i aporti les solucions d'accés, aparcament, residus i aigües residuals, en relació amb la capacitat. No s'hi inclouen els locals com ara discoteques, bars musicals o similars.
A més dels anteriors, s'admeten, per a totes les masies i cases rurals, els usos propis del sòl no urbanitzable: l'activitat agrícola, ramadera, cinegètica i forestal.
La llicència urbanística per a cada ús queda condicionada a l'obtenció de les llicències específiques que regulen les activitats corresponents.

Article 20 Modificació d'usos
En qualsevol moment, es podrà canviar l'ús dels immobles compresos en el Catàleg, sempre amb les limitacions dels usos de l'article d'usos permesos que

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14021082-2014

s'especifica a la fitxa corresponent, i d'acord amb l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera
La desaparició o extinció dels valors mediambientals i/o socials en aquells casos en què ha estat motiu per a la inclusió en aquest Catàleg, segons la fitxa corresponent, suposarà que les edificacions passin a estar en situació de regulació general de les normes de planejament general aplicables.

Segona
L'adquisició de nous valors en els habitatges rurals implantats, que no han estat catalogats, es poden catalogar quan es justifiquen aquests nous valors adquirits, mitjançant la modificació del mateix Catàleg.

Tercera
Les edificacions de nova construcció tindran un tractament equivalent al dels edificis disconformes.
Les edificacions il·legals tindran un tractament equivalent al dels edificis fora d'ordenació.
Les edificacions implantades il·legalment no podran admetre cap tipus d'ampliació.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera
Les activitats no admeses per aquest Catàleg, que s'exerceixin en el seu àmbit, emparades en les autoritzacions i llicències que siguin preceptives, podran continuar funcionant fins al seu cessament.
S'entendrà que una activitat ha cessat quan així ho estableixi la normativa d'intervenció de les activitats que li sigui aplicable.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007